Stečajni upravitelj Marijana Babić

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

Zagreb, 1.11.2026.
Sudac: L. SARDELIĆ
Vaš znak St-1175/2024
Naš znak St-58-1-2025

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
ZAGREB

Stečajni postupak nad HABITER NATUREL d.o.o. u stečaju St-1175/2024

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA
od 31.7.2026.g. do 30.10.2026.

1. STANJE STEČAJNE MASE

I. Stečajni upravitelj navodi kako su ***Nekretnine slobodne od osoba i stvari – visoki roh bau.***

Stečajni upravitelj nadalje navodi kako je Nalaz i mišljenje dostavio uz Izvješće od 10.10.2025. godine te kako je procjena za nekretninu upisanu u zk.ul.br.108978 k.o.Remete, upisana u ZK OGS u Zagrebu iz travnja, 2025. godine. Ostale nekretnine u naravi predstavljaju susjedna zemljišta na kojima nema izgrađenih objekata.

II. U odnosu na ***vrijednost nekretnine i obračun pdv-a, ističe se kako slijedi.***

Prema članku 72.b Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost, stavak 1., isporuka građevina ili njihova dijelova i zemljišta, prije prvog nastanjenja ili korištenja, odnosno korištenja kraćeg od 2 godine od nastanjenja, oporeziva je PDV-om.

U stavku 5. istog članka navedeno je ”Isporuka nedovršenih građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze kao što je roh-bau oporeziva je PDV-om.”

Temeljem navedenog, a sukladno saznanjima koje imamo vezano za nekretninu HABITER NATUREL d.o.o. u stečaju, prodaja je oporeziva PDV-om, a s obzirom da se radi o nekretnini koja je u roh-bau, nije nikad korištena, niti nastanjena.

Stečajni upravitelj preuzeo je posjed nekretnine o čemu je obavijestio sud u Izvješću o gospodarskom položaju Dužnika**.**

U nastavku je članak 72. b Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost:

(1) Isporuka građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze prije prvog nastanjenja ili korištenja odnosno kod kojih od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja do datuma sljedeće isporuke nije proteklo više od dvije godine, oporeziva je PDV-om.
(2) Prvo nastanjenje odnosno korištenje iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se jednim od sljedećih dokumenata:
a) dokumentom nadležnog tijela o prebivalištu ili uobičajenom boravištu,
b) knjigovodstvenom evidencijom kojom se građevina odnosno njezini dijelovi stavljaju u uporabu,
c) bilo kojom drugom dokumentacijom kojom se dokazuje korištenje nekretnine i njezinih dijelova kao što su: ugovor o najmu, ugovor o isporuci električne energije, vode i slično.
(3) Iznimno, ako se prvo nastanjenje odnosno korištenje ne može dokazati jednim od dokumenata koji su propisani stavkom 2. ovoga članka a nekretnina je bila korištena, datumom prvog nastanjenja ili korištenja smatrat će se datum prve isporuke.
(4) Ako su troškovi rekonstrukcije nastanjenih, odnosno korištenih građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze u prethodne dvije godine prije dana isporuke veći od 50% prodajne cijene, takva isporuka je oporeziva PDV-om. Prodajnom cijenom smatra se naknada u smislu članka 33. Zakona.
(5) Isporuka nedovršenih građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze kao što je roh-bau oporeziva je PDV-om.
(6) U smislu stavka 4. ovoga članka rekonstrukcijom građevine smatra se izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini kojima se mijenja građevina u odnosu na stanje prije rekonstrukcije kao što su dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine i slično, odnosno izvedba građevinskih i drugih radova na ruševini postojeće građevine u svrhu njezine obnove.

Uzgred se ističe kako je stečajni upravitelj podmirio pristojbu od 305 eura za predmet P-2427/2025.

2. POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM

I. Porezni tretman prodaje potrebno je razlikovati od sadržaja procjene vještaka od 2.4.2025.g. U troškovnom izračunu procjene upotrijebljena je jedinična cijena građenja s PDV-om, zbog čega je prije utvrđenja uvjeta prodaje potrebno pribaviti pojašnjenje vještaka o tome predstavlja li konačna procijenjena vrijednost cijenu s PDV-om ili bez njega. Za sada koliko je razvidno iz Nalaza – radi se o iznosu bez pdv-a. Dodatno se navodi kako je punomoćnik razlučnog vjerovnika (prije cesije) Ive Mikulić na Skupštini 8.10.2025. godine predložio da se koristi procjena iz ovršnog spisa Ovr- 126/2024 Općinski građanski sud u Zagrebu, koju je stečajni upravitelj potom dostavio u spis. Sada ponavlja dostavu radi lakšeg snalaženja.

Stečajni zakon u čl. 247. st. 2. i 3. za nekretninu na kojoj postoji razlučno pravo propisuje sljedeće: „O prodaji nekretnine sud odlučuje **rješenjem** na prijedlog stečajnog

upravitelja ili razlučnog vjerovnika. **Vrijednost nekretnine, način i uvjete prodaje sud utvrđuje zaključkom o prodaji.“** Za tu odluku **posebna skupština vjerovnika nije potrebna.**

Sud donosi rješenje o prodaji, a zatim zaključak o prodaji kojim utvrđuje vrijednost. To potvrđuje i sudska praksa: u predmetu St-516/2020-82 Trgovački sud u Bjelovaru izričito je naveo da se nekretnine opterećene razlučnim pravom prodaju po pravilima čl. 247. SZ i da za takvu prodaju **posebna odluka vjerovnika nije potrebna.** Slično je i u predmetu St-316/2020-110 Trgovačkog suda u Splitu, gdje je sud rješenjem odredio prodaju, a zaključkom utvrdio vrijednost nekretnina bez prethodne skupštine vjerovnika.

Međutim, navedeno se odnosi jedino na kčbr. 989/5 zk.ul.108 978 k.o. Remete upisanog kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu.

Također se navodi kako je u tijeku ovrha pod brojem Ovr-129/2025 pred Naslovnim sudom – postupak ustupljen od Općinskog građanskog suda u Zagrebu koji je pokrenula Iva Mikulić.

Lokacija:	**Bukovačka cesta 221e** **10000 Zagreb** **z.k.uložak 108978** **z.k.č. 989/5** **k.č. 3049/4** **k.o. Remete**



PREDMET br. Ovr-126/2024, Bukovačka cesta 221e, stambena zgrada i zemljište 26

5. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost nekretnine, na adresi Bukovačka cesta 221e, u Zagrebu, iznosi:

1.080.162,98 EUR

Ili okruglo:

1.080.000,00 EUR

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 02.04.2025.

Stalni sudski vještak
Andrej Babić, dipl.ing.grad.

II. Stoga je angažiran isti vještak koji je izradio procjenu vrijednosti nekretnina koje nisu obuhvaćene navedenim Nalazom i mišljenjem vještaka, kao ni razlučnim pravom radi utvrđivanja vrijednosti i načina prodaje nekretnine.

II.1. Za sljedeće nekretnine je izrađen Nalaz i mišljenja vještaka, dakle tri Nalaza koja se dostavljaju u spis:

1). zk.č.br. **989/3**, oranica Bukovačka cesta, ukupne površine 347 m2, upisana u zk. ul. 109078, k.o. 335355 Remete, suvlasnički dio 2/3 i suvlasnički dio 1/3 **na kojem ne postoji razlučno pravo, uz napomenu da je vještak u zaključku procjene omaškom naveo zk.ul.109087**

umjesto 109078:Procijenjena tržišna vrijednost ove nekretnine iznosi 33.502,85 eura, odnosno zaokruženo 33.500,00 eura.

4. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost nekretnine, građevinskog zemljišta na lokaciji Bukovačka cesta, u neposrednoj blizini kućnog broja Bukovačka cesta 221d u Zagrebu, upisanog u zk uložak 109087, **zkč 989/3, k.o. Remete**, iznosi:

33,502,85 EUR

Ili okruglo:

33.500,00 EUR

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 5.10.2026.

Stalni sudski vještak
Andrej Babić, dipl.ing.građ.

2). zk.č.br. **989/6**, oranica Bukovačka cesta,ukupne površine 77 m2, upisana u zk.ul.br. 109112, k.o. 335355, Remete, suvlasnički dio 2/3 i suvlasnički dio 1/3, **na kojem ne postoji razlučno pravo**

za površinu od 77m2 iznosi 7.434,35 eura, zaokruženo 7.400,00 eura, odnosno za površinu od 26 m2 iznosi 2.510,30 eura, zaokruženo 2.500,00 eura;

U odnosu na predmetnu česticu, stečajni upravitelj predložio je dvojaku procjenu budući da je na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu u tijeku postupak radi osnivanja nužnog prolaza na ovoj čestici pod brojem R1-715/2023. Prema priloženoj procjeni i geodetskom prijedlogu, nužni prolaz obuhvaća 49 m2 čestice, dok preostala površina iznosi 28 m2. Konačan obuhvat prolaza i pripadajuća naknada ovise o odluci suda. Izračun naknade i nalaz vještaka Mladena Ožića na koje se izvješće poziva potrebno je razmotriti zajedno s navedenom procjenom prije donošenja konačne odluke o predmetu prodaje.

Stečajni upravitelj pristupio je na ročište održano 5.10.2026.g. u ovom predmetu. Budući da se Grad Zagreb protivio i prigovorio načinu obračuna vještaka, postupak još nije zaključen jer se čeka odgovor vještaka. Procjena obrađuje varijantu cijele čestice od 77 m2 i varijantu površine od 28 m2 izvan predloženog nužnog prolaza. Osnivanje nužnog prolaza predstavlja osnivanje služnosti i samo po sebi ne znači prijenos vlasništva ni parcelaciju. Prodaju zasebnog dijela čestice moguće je predložiti tek nakon utvrđenja pravnih i geodetskih pretpostavki, dok je prodaju cijele čestice potrebno razmotriti uz uvažavanje postojeće ili buduće služnosti.

S obzirom na malu površinu izvan predloženog nužnog prolaza, potrebno je razmotriti gospodarsku opravdanost prodaje cijele čestice ili, ako se ispune pravne i geodetske

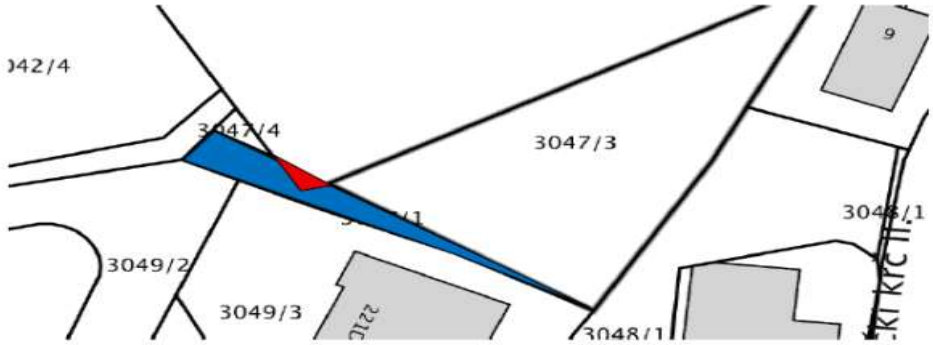
pretpostavke, zasebnog dijela od 28 m2. Naknada za osnivanje nužnog prolaza nije uključena u niže navedene usporedne izračune jer njezin konačan iznos nije utvrđen u priloženoj procjeni tržišne vrijednosti. U zaključku te procjene pogrešno je naveden zk.ul.109087, dok je ispravan zk.ul.109112.

3.1. U geodetskom pogledu je nužno osnivanje nužnog prolaza preko:

* dijela zk.č. 989/6 oranica Bukovačka cesta površine od 77m2, upisana u zk.ul. 108517, prema nacrtu u spojnici točaka 1-2-3-4-5-6-7-8-1, obojano zeleno u površini dijela od 49m2, u naravi zemljano tlo djelomično pod vegatacijom, duljine najviše 18metara najmanje 14.5metara, širine najmanje 0.9m najviše do 4.55m.

*dijela zk.č.1131/25 DJEČJI VRTIĆ BR. 221 (1009 M2) I DVORIŠTE (4532 M2), BUKOVAČKA CESTA površine od 5541m2, upisana u zk.ul. 5327 u K.o. Remete, na nacrtu spoj točaka 2-3-4-2 obojano crveno u površini dijela od 7m2, duljine 5.95m širine najmanje om najviše 2.36m, u naravi dio ograđenog dvorišta.

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 .



3.	MIŠLJENJE-NAKNADA
3.1.	Iznos jednokratne naknade za otvaranje i ustanovljenje nužnog prolaza na teret i preko poslužne nekretnine **z.k.č.br.989/6 k.o.Remete, površine 77m2,** iznosi:
	16.940,00 EUR

3). zk.č.br. **989/7,** Bukovačka cesta, voćnjak, ukupne površine 113 m2, upisana u zk. ul. 108517, k.o. 335355 Remete, suvlasnički dio 2/3 i suvlasnički dio 1/3, **na kojem ne postoji razlučno pravo**

za površinu od 113 m2 iznosi 10.910,15 eura odnosno zaokruženo iznosi 10.900,00 eura;

II.2. USPOREDBA PROCJENJENIH VRIJEDNOSTI NEKRETNINA I TRAŽBINA

Prema rješenju Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-1175/2024-72 od 9. listopada 2025., zbroj utvrđenih tražbina prvog višeg isplatnog reda iznosi 9.442,67 eura, a drugog višeg isplatnog reda 1.746.392,16 eura. Prema ažuriranom stanju naknadno priznati dio tražbine vjerovnika Sitarz iznosi 56.417,12 eura, koliko je utuženo, umjesto ranije navedenih 57.209,04 eura, i uključen je u tražbine drugog višeg isplatnog reda. Ukupna priznata tražbina tih vjerovnika iznosi 237.936,56 eura, uključujući ranije utvrđenih 181.519,44 eura, te u odnosu na njih više nema osporenih tražbina. Ažurirani zbroj priznatih tražbina drugog višeg isplatnog reda iznosi 1.802.809,28 eura, a ukupne priznate tražbine viših isplatnih redova iznose 1.812.251,95 eura. Preostale osporene tražbine iznose ukupno 303.411,43 eura i nisu uključene u osnovicu niže navedenih postotaka.

Za usporedbu se koriste zaokružene tržišne vrijednosti iz zaključaka priloženih procjena. Postotak u odnosu na tražbine računa se dijeljenjem procijenjene vrijednosti pojedine nekretnine s iznosom od 1.812.251,95 eura i množenjem sa 100. Odvojeno se prikazuje udio pojedine nekretnine u ukupnoj vrijednosti ovih četiriju nekretnina. Taj udio ne predstavlja automatsku raspodjelu tražbina ili svih troškova postupka na nekretnine.

Osnovna varijanta, zk.č.br. 989/5, zk.ul.108978, k.o. Remete, procijenjena vrijednost 1.080.000,00 eura, omjer prema ukupnim priznatim tražbinama 59,59 %, udio u vrijednosti ovih nekretnina 95,42 %.

Zk.č.br. 989/3, zk.ul.109078, k.o. Remete, površine 347 m2: procijenjena vrijednost 33.500,00 eura, omjer prema ukupnim priznatim tražbinama 1,85 %, udio u vrijednosti ovih nekretnina 2,96 %.

Zk.č.br. 989/6, zk.ul.109112, k.o. Remete, cijela površina 77 m2: procijenjena vrijednost 7.400,00 eura, omjer prema ukupnim priznatim tražbinama 0,41 %, udio u vrijednosti ovih nekretnina 0,65 %.

Zk.č.br. 989/7, zk.ul.108517, k.o. Remete, površine 113 m2: procijenjena vrijednost 10.900,00 eura, omjer prema ukupnim priznatim tražbinama 0,60 %, udio u vrijednosti ovih nekretnina 0,96 %.

Ukupna zaokružena procijenjena vrijednost ovih četiriju nekretnina u osnovnoj varijanti iznosi 1.131.800,00 eura, odnosno 62,45 % ukupnih priznatih tražbina. Razlika do iznosa priznatih tražbina iznosi 680.451,95 eura. Postotci su zaokruženi na dvije decimale, zbog čega se zbroj pojedinačno zaokruženih udjela može neznatno razlikovati od ukupnog udjela.

Alternativna varijanta, samo površina od 26 m2 zk.č.br. 989/6 izvan predloženog nužnog prolaza: vrijednost tog dijela prema procjeni zaokruženo iznosi 2.500,00 eura i

predstavlja 0,14 % ukupnih priznatih tražbina. Uz nepromijenjene procjene ostalih triju nekretnina, ukupna usporedna vrijednost iznosi 1.126.900,00 eura, odnosno 62,18 % ukupnih priznatih tražbina. U toj varijanti udjeli u ukupnoj usporednoj vrijednosti iznose: zk.č.br. 989/5 95,84 %, zk.č.br. 989/3 2,97 %, dio zk.č.br. 989/6 od 26 m2 0,22 % i zk.č.br. 989/7 0,97 %. Vrijednosti cijele čestice od 77 m2 i dijela od 26 m2 nisu kumulativne i ne smiju se zbrajati.

Navedeni omjeri predstavljaju isključivo usporedbu procijenjenih vrijednosti s utvrđenim tražbinama, a ne konačnu stečajnu kvotu niti iznose koji će pojedinom vjerovniku pripasti iz pojedine nekretnine. Prodajna cijena može odstupati od procjene. Usporedba ne uključuje odbitak troškova i ostalih obveza stečajne mase, izdvajanje poreza, učinke razlučnog namirenja, rezervacije za osporene tražbine ni buduću naknadu za nužni prolaz te pdv.

Kod nekretnine zk.č.br. 989/5 na kojoj postoji razlučno pravo, raspodjela utrška provodi se prema članku 248. Stečajnog zakona: najprije se namiruju troškovi iz članka 254., zatim tražbine razlučnih vjerovnika prema pravilima ovršnog postupka, a tek preostali iznos predaje se stečajnom upravitelju za namirenje ostalih stečajnih vjerovnika koji nisu razlučni.

Prema priloženom zemljišnoknjižnom izvatku sa stanjem na dan 30. srpnja 2026., upisano je ustupanje založnog prava društvu PROMULUM d.o.o. za hipotekarnu tražbinu od 551.000,00 eura s pripadajućim kamatama. Taj upisani iznos nije konačan obračun razlučnog namirenja obzirom da kamte teku cijelo vrijeme.

Tri zemljišne čestice bez upisanog založnog prava imaju ukupnu zaokruženu procijenjenu vrijednost 51.800,00 eura u osnovnoj varijanti, odnosno 46.900,00 eura ako se za zk.č.br. 989/6 uzme samo procijenjeni dio od 26 m2, odnosno 28m2. Ti iznosi predstavljaju 2,86 %, odnosno 2,59 % ukupnih priznatih tražbina, prije svih odbitaka. Prema člancima 154. i 137. Stečajnog zakona, prije namirenja stečajnih vjerovnika podmiruju se troškovi i ostale obveze stečajne mase, a vjerovnici drugog višeg isplatnog reda namiruju se tek nakon potpunog namirenja prvog višeg isplatnog reda i međusobno razmjerno svojim tražbinama. Tražbina razlučnog vjerovnika uzima se u obzir pri diobi opće stečajne mase samo u nenamirenom dijelu i uz pretpostavke iz članka 276. Stečajnog zakona.

Za konačan prikaz koliko će iz pojedine nekretnine pripasti pojedinom vjerovniku potrebno je sastaviti ažurirani obračun nakon utvrđenja prodajnih cijena, poreznog tretmana, troškova koji terete pojedinu prodaju, iznosa razlučnog namirenja i tražbina koje sudjeluju u diobi. Do tada se gore navedeni postotci koriste samo kao informativni pokazatelj odnosa procjena i tražbina.

III. POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM

1). Predlaže se prodaja nekretnine upisane u zk.ul 108978 kčbr. 989/5 k.o. Remete na kojoj postoji razlučno pravo sukladno čl. 247. Stečajnoga zakona prema pravilima ovrhe.

2). Predlaže se da skupština odluči o načinu prodaje ostalih nekretnina kao skupna prodaja prema čl. 229. Stečajnog zakona – i to preostalih nekretnina na kojima ne postoji razlučno pravo prema pravilima Stečajnog zakona:

1). zk.č.br. 989/3, oranica Bukovačka cesta, ukupne površine 347 m2, upisana u zk. ul. 109078, k.o. 335355 Remete, suvlasnički dio 2/3 i suvlasnički dio 1/3 na kojem ne postoji razlučno pravo.

2). zk.č.br. 989/6, oranica Bukovačka cesta, ukupne površine 77 m2, upisana u zk.ul.br. 109112, k.o. 335355, Remete, suvlasnički dio 2/3 i suvlasnički dio 1/3, na kojem ne postoji razlučno pravo. Alternativno se razmatra prodaja dijela od 26 m2 izvan predloženog nužnog prolaza, ako se prethodno ispune pravne i geodetske pretpostavke za njegovu zasebnu prodaju.

3). zk.č.br. 989/7, Bukovačka cesta, voćnjak, ukupne površine 113 m2, upisana u zk. ul. 108517, k.o. 335355 Remete, suvlasnički dio 2/3 i suvlasnički dio 1/3, na kojem ne postoji razlučno pravo.

Predlaže se da Skupština donese odluke:

1. prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja i odobravaju se sve provedene radnje.

3. Donosi se odluka o načinu prodaje određenih nekretnina prema čl. 229. st. 2. Stečajnog zakona i to nekretnina:

- zk.č.br. 989/3, oranica Bukovačka cesta, ukupne površine 347 m2, upisana u zk. ul. 109078, k.o. 335355 Remete, suvlasnički dio 2/3 i suvlasnički dio 1/3 na kojem ne postoji razlučno pravo.

- zk.č.br. 989/6, oranica Bukovačka cesta, ukupne površine 77 m2, upisana u zk.ul.br. 109112, k.o. 335355, Remete, suvlasnički dio 2/3 i suvlasnički dio 1/3, na kojem ne postoji razlučno pravo. Alternativno se razmatra prodaja dijela od 26 m2 izvan predloženog nužnog prolaza, ako se prethodno ispune pravne i geodetske pretpostavke za njegovu zasebnu prodaju.

- zk.č.br. 989/7, Bukovačka cesta, voćnjak, ukupne površine 113 m2, upisana u zk. ul. 108517, k.o. 335355 Remete, suvlasnički dio 2/3 i suvlasnički dio 1/3, na kojem ne postoji razlučno pravo.

Stečajni upravitelj

MARIJANA BABIĆ

Digitally signed by MARIJANA BABIĆ
DN: cn=MARIJANA BABIĆ, c=HR, o=OSOBNI, email=marebabic@yahoo.com
Reason: I am the author of this document
Date: 2026.11.01 18:42:49 +01'00'