

PISANO IZVJEŠĆE
O FINACIJSKO – GOSPODARSKOM STANJU DUŽNIKA
HOTEL KATARINA 2009, d.o.o.

I. PRAVNA OSNOVA

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, posl.br.: St-645/2024 od 10.12.2024. godine (dalje u tekstu: Rješenje), u postupku povodom prijedloga za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom HOTEL KATARINA 2009, d.o.o., određeno je da se pokreće prethodni postupak radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom HOTEL KATARINA 2009, d.o.o.

Točkom II. izreke Rješenja određeno je ročište radi očitovanja o prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka i radi rasprave o pretpostavka za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom za dan 05.02.2025. godine u 09:30 sati.

Točkom III. izreke Rješenja na zakazano ročište poziva se dužnik i zastupnik po zakonu dužnika Stanislav Mucić.

Točkom IV. izreke Rješenja nalaže se zastupniku po zakonu dužnika Stanislavu Muciću da u roku od 8 dana od dana objave Rješenja na e-Oglasnoj ploči, pozivom na poslovni broj spisa, dostavi sudu u dva primjerka:

1. Pisano izvješće o finacijsko – gospodarskom stanju dužnika i
2. Popis imovine i obveza dužnika koji se, sukladno odredbama članka 17. Stečajnog zakona treba sastojati od taksativno navedenih naznaka.

Sukladno naloženom Rješenjem, zastupnik po zakonu dužnika HOTEL KATARINA 2009, d.o.o., Stanislav Mucić, u nastavku daje pisano izvješće o finacijsko – gospodarskom stanju dužnika HOTEL KATARINA 2009, d.o.o.

II. OPĆI PODACI O DUŽNIKU

TVRTKA: HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. za ugostiteljstvo i turizam

SKRAĆENA TVRTKA: HOTEL KATARINA 2009, d.o.o.

OIB: 20163337011

MBS: 060255310

MATIČNI BROJ POSLOVNOG SUBJEKTA (pri DZS-u): 02528584

SJEDIŠTE: Dugopolje (Općina Dugopolje)

ADRESA: Ulica Matice hrvatske 4

TEMELJNI KAPITAL: 67.806.000,00 HRK (8.999.402,75 EUR)

Dužnik HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. osnovan je 2009. godine i upisan je u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu rješenjem istog tog suda, posl.br.: Tt-09/1404-2 od 18.06.2009. godine, pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS): 060255310.

Jedini osnivač, odnosno član dužnika HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. je MUCIĆ & Co d.o.o. u stečaju čije je sjedište u Dugopolju (Općina Dugopolje), Ulica IV. gardijske brigade 5, OIB: 90091420648.

Dužnik HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. nema osnovan nadzorni odbor.

Jedini član Uprave dužnika HOTEL KATARINA 2009, d.o.o., koji zastupa društvo pojedinačno i samostalno, je g. Stanislav Mucić, Dugopolje, Ulica Sv. Mihovila 2, OIB: 33798817865.

Temeljna djelatnost dužnika HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. je *"Hotel ili sličan smještaj"*, oznake prema NKD-u 2007: 55.10.

Dužnik HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. nema zaposlenih osoba na dan sastavljanja ovog izvješća.

III. POKRETNINE I NEKRETNINE

Dužnik HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. vlasnik je sljedećih nekretnina:

- 1. Suvlasnički dio: 1174/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Garažnog prostora, sa stubištem i pomoćnim prostorom u funkciji garaže označen kao G (u grafičkom dijelu elaborata etažiranja označen crvenom bojom), koji se nalazi u dijelu podruma poslovne građevine i koji se sastoji od prostora garaže neto korisne površine 1063,00 m², stepeništa, neto korisne površine 9,00 m² i pomoćnog prostora u funkciji garaže, neto korisne površine 101,60 m², odnosno sveukupne neto korisne površine 1173,60 m²;
- 7. Suvlasnički dio: 211/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Poslovnog prostora označen kao SALA.S (u grafičkom dijelu elaborata označen magenta bojom), koji se nalazi u dijelu prvog kata poslovne građevine i koji se sastoji od male sale neto korisne površine 205,00 m² i garderobe, neto korisne površine 6,30 m², odnosno sveukupne neto korisne površine 211,30 m²;
- 8. Suvlasnički dio: 607/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8), dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Poslovnog prostora, označen kao RESTORA+KUHINJA - R+K (u grafičkom dijelu elaborata etažiranja označen ljubičastom bojom), koji se nalazi u dijelu prvog kata poslovne građevine i koji se sastoji od sljedećih prostora : restorana, predprostora, pet sanitarnih čvorova, dva spremišta pića officea, kancelarije šefa kuhinje, kuhinje, spremišta, hodnika, dvije garderobe, prostor slastica, prostor sredstava za čišćenje, prostor metalnih stepenica, ukupne neto korisne površine 540,35 m², s pripadcima u prizemlju - hodnika 4, kancelarija 4, prostor za smeće, skladište i platforma, ukupne neto korisne površine 66,90 m², odnosno, sveukupne neto korisne površine 607,25 m²;
- 10. Suvlasnički dio: 520/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Caffe bar označen kao CB (u grafičkom

dijelu elaborata etažiranja označen svjetlo smeđom bojom), koji se nalazi u dijelu drugog kata poslovne građevine i koji se sastoji od slijedećih prostora : caffe bara, dva sanitarna čvora, spremišta pića i dvije kancelarije, ukupne neto korisne površine 286.45 m², s pripadajućom terasom neto korisne površine od 149.50 m² i terasom, neto korisne površine od 84.00 m² odnosno sveukupne neto korisne površine 519.95 m²;

- 12. Suvlasnički dio: 2980/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12), dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Hotela, označen kao H (u grafičkom dijelu elaborata etažiranja označen tamno plavom bojom), i koji se nalazi na dijelu prizemlja, drugog kata, trećeg kata, četvrtog kata, petog kata i šestog kata poslovne građevine i koji se sastoji od slijedećih prostora : prizemlje - vjetrobran, ulazni hol, hotelski bar, skladište, prostor za pranje i peglanje, četiri sanitarna čvora, prtljaga, dvije kancelarije, trezor, dvije garderobe i hodnik, drugi kat - tri apartmana, jedanaest soba, dvorana za sastanke i prostor spremačice, treći kat - dva apartmana, trinaest soba, dvorana za sastanke i prostor spremačice, četvrti kat - dva apartmana, trinaest soba, dvorana za sastanke i prostor spremačice, peti kat-dva apartmana, trinaest soba, dvorana za sastanke i prostor spremačice, šesti kat- dva apartmana, trinaest soba i prostor spremačice , ukupne neto korisne površine 2979.60 m², odnosno sveukupne neto korisne površine 2979.60 m²;
- 13. Suvlasnički dio: 351/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13), dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Prostora za fitness, saune i bazen, označeni kao FSB (u grafičkom dijelu elaborata etažiranja označen tamno ciklama bojom), koji se nalaze na stambenom potkrovlju poslovne građevine i koji se sastoje od slijedećih prostora : fitness dvije garderobe, whirlpool 1, sauna 1, whirlpool 2, sauna 2, dva sanitarna čvora, hodnik s recepcijom, bazen, masaža 1, masaža 2, garderoba i wc osoblja i predprostor 3, ukupne neto korisne površine 297.00 m², s pripadajućom terasom neto korisne površine 53.50 m², odnosno sveukupne neto korisne površine od 350.50 m²,

sve upisano na kat. čestici 5861/299 HOTEL, DVORIŠTE površine 3446 m², od čega DVORIŠTE površine 1216 m², HOTEL površine 2230 m², UKUPNO površine 3446 m², sve upisano u zk.ul. 2250 k.o. DUGOPOLJE kod Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Solin.

- 3. Vlasnički dio: 1/1, kat. čestica 5861/298 POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE površine 2416 m² od čega POSLOVNA ZGRADA površine 2093 m², DVORIŠTE površine 323 m², UKUPNO površine 2416 m², upisano u zk.ul. 2528 k.o. DUGOPOLJE kod Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Solin.

Dužnik HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. vlasnik je i pokretnina (inventara, opreme i slično) koje u naravi predstavljaju posteljinu, stolnjake, posuđe, aparate i uređaje, pokućstvo, staklo i pribor za jelo, ugostiteljsku sitnu opremu, računala i računalne opreme, djela likovnih umjetnika i slično.

IV. FINANCIJSKO-GOSPODARSKO STANJE DUŽNIKA

Hotel Katarina (koji je poslovao u prethodno opisanim nekretninama) dan je u zakup društvu NORTHERN SUNSHINE FARMS d.o.o. ugovorom o zakupu koji je sklopljen dana 18.05.2016. godine na rok od 30 godina, odnosno na rok do 31.05.2046. godine. Ugovorom se zakupnik obvezao plaćati zakupodavcu (dužniku HOTEL KATARINA 2009, d.o.o.) fiksnu mjesečnu zakupninu te dodatan iznos zakupnine ovisno o poslovanju Hotela Katarina. Osim toga, prema ugovoru o zakupu, zakupnik je snosio i sve troškove sitnijih popravaka i održavanja, dok su veća održavanja padala na trošak zakupodavca.

Hotel Katarina je hotel s četiri zvjezdice i kapacitetom od 181 jedinice. Nudio je i usluge organizacije konferencija, seminara, predavanja, sastanaka ili održavanja svadbenih i/ili drugih svečanosti.

Izbijanjem pandemije koronavirusa (COVID-19) postupno su stupale na snagu mjere ograničenja okupljanja, obavljanja određenih djelatnosti i slično od strane Stožera Civilne zaštite Republike Hrvatske zbog čega je bio onemogućen prihvata gostiju (turista) u Hotel Katarina te isti više nije mogao normalno poslovati.

Obzirom da je pandemija koronavirusa trajala duže vrijeme, zakupnik NORTHERN SUNSHINE FARMS d.o.o. više nije mogao operativno poslovati i ispunjavati svoje obveze zbog čega je nad istim otvoren i proveden stečajni postupak pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, posl.br.: St-438/2022. Zakupnik NORTHERN SUNSHINE FARMS d.o.o. brisan je iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu rješenjem istog suda, posl.br.: Tt-24/19975-1 od 03.06.2024. godine.

Uslijed visokih obveza prema bankama i drugim državnim agencijama (pri tome se misli prvenstveno na Ugovor o kreditu broj: DT-5/13 između HRVATSKE BANKE ZA OBNOVU I RAZVITAK, Zagreb, Strossmayerov trg 9, OIB: 26702280390 kao davatelja kredita, društva HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. kao korisnika kredita, društva MUCIĆ & Co d.o.o., Dugopolje (Općina Dugopolje), Ulica 4. gardijske brigade 5, OIB: 90091420648 (sada MUCIĆ & Co d.o.o. u stečaju) kao sudužnika i g. Stanislava Mucića, Dugopolje, Ulica Sv. Mihovila 2, OIB: 33798817865 kao jamca platca) dužnik HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. nije bio u mogućnosti uredno ispunjavati svoje obveze što je dovelo do otvaranja predstečajnog postupka nad dužnikom.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, posl.br.: St-187/2020 od 20.04.2020. godine, otvoren je predstečajni postupak nad dužnikom HOTEL KATARINA 2009, d.o.o.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, posl.br.: St-187/2020 od 23.04.2021. godine prihvaćen je plan restrukturiranja i potvrđen je predstečajni sporazum zaključen između dužnika HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. i njegovih vjerovnika. Predmetno rješenje postalo je pravomoćno dana 10.05.2021. godine.

Dužnik HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. cijelo vrijeme uredno je ispunjavao sve svoje obveze prema svim vjerovnicima iz prethodno opisanog rješenja Trgovačkog suda u Splitu, posl.br.: St-187/2020 od 23.04.2021. godine kojim je prihvaćen plan

restrukturiranja i potvrđen predstečajni sporazum nad dužnikom HOTEL KATARINA 2009, d.o.o.

Podnošenje Zahtjeva za izravnu naplatu Financijskoj agenciji od strane vjerovnika HAMAG-BICRO (Hrvatska agencija za malo gospodarstvo, inovacije i investicije), na temelju zadužnice koju je dužnik HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. izdao dana 09.04.2013. godine, potvrđena (solemnizirana) po javnom bilježniku Jozo Rotim, posl.br.: OV-4703/13, dovelo je do blokade računa dužnika HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. i podnošenja prijedloga za pokretanjem stečajnog postupka od strane Financijske agencije.

Dodatno i posebno se napominje da je Zahtjev za izravnu naplatu koji je Financijskoj agenciji podnio vjerovnik HAMAG-BICRO ujedno i jedini takav zahtjev zbog kojeg su računi dužnika HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. u blokadi.

Zastupnik po zakonu dužnika HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. ovim putem posebno napominje kako su u tijeku **intenzivni pregovori** s Hrvatskom bankom za obnovu i razvitak (HBOR) te Hrvatskom agencijom za malo gospodarstvo, inovacije i investicije (HAMAG-BRIGO) oko reprograma prethodno opisanog kredita i povlačenja Zahtjeva za izravnu naplatu novčane tražbine koji je HAMAG-BICRO podnio Financijskoj agenciji protiv dužnika HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. slijedom čega smatra da u ovom trenutku nije oportuno donijeti rješenje o otvaranju stečajnog postupka.

Reprogramom prethodno opisanog kredita i uređenjem međusobnih odnosa s HBOR-om i HAMAG-BICRO-om te povlačenjem Zahtjeva za izravnu naplatu koji je HAMAG-BICRO podnio Financijskoj agenciji, dužnik HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. i dalje će moći nastaviti uredno poslovati budući da njegovi računi više neće biti u blokadi te uredno i pravovremeno ispunjavati svoje obveze.

U Zagrebu, 12.12.2024. godine

STANISLAV MUCIĆ

kao član uprave

trgovačkog društva

HOTEL KATARINA 2009, d.o.o.



Ja, javni bilježnik **Nadija Gajski Mindoljević**, Zagreb, Mandrovićeva 17,
potvrđujem da je stranka:

STANISLAV MUCIĆ, OIB 33798817865, DUGOPOLJE, ULICA SV. MIHOVILA 2, kao član
uprave **HOTEL KATARINA 2009, d.o.o., MBS 060255310, OIB 20163337011, Dugopolje,**
ULICA MATICE HRVATSKE 4, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis
na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br.
118950049 PGP VRGORAC, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar
elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 1,33 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 6,00 eur uvećana za PDV u
iznosu od 1,50 eur.

Broj: OV-11465/2024
Zagreb, 12.12.2024.

Javni bilježnik
Nadija Gajski Mindoljević
Za javnog bilježnika
javnobilježnički prisjednik
Iva Kršić

