

## STEČAJNI UPRAVITELJ DAVORIN KAPUSTIĆ

42 240 IVANEC, Akademika Mirka Maleza 4

☎ (042) 781-520 🖨 (042) 770-909 📞 0911502615 ✉ davorin.kapustic@gmail.com

---

Na poslovni broj: **St-645/2024**

### TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Stečajni dužnik: **HOTEL KATARINA 2009 d.o.o. u stečaju**, OIB: 20163337011,  
Dugopolje, Ulica Matice hrvatske 4, zastupan po zakonskom  
zastupniku Davorinu Kapustić, stečajnom upravitelju iz Ivanca

### PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

kojim predlaže prodaju nekretnina i  
pokretnina stečajnog dužnika

I/ Stečajni dužnik vlasnik je nekretnine, koja je u zemljišnim knjigama koje vodi Općinski  
sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Solin upisana u zk. ul. br. **2528** k.o. **Dugopolje** i to:

kčbr. <b>5861/298</b>	<b>POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE</b>	od <b>2416 m2</b>
	POSLOVNA ZGRADA	od 2093 m2
	DVORIŠTE	od 323 m2

Na navedenoj nekretnini upisana su sljedeća razlučna prava prema prvenstvenom  
redu:

1. (1.1.) Zaprimljeno 02.04.2013.g. pod brojem: Z-918/13., na temelju Sporazuma  
o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine  
od 28. ožujka 2013. godine, uknjiženo je pravo zalogu radi osiguranja novčane  
tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj DT-5/13 za kredit u iznosu od  
35.249.998,00 kuna što po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan  
26. veljače 2013. godine iznosi 4.646.128,80 EUR-a uvećano za kamatnu stopu  
od 5 % godišnje, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog  
vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu 12 %  
godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog  
vjerovnika, naknade, troškove i ostalo sve sukladno Ugovoru u kreditu broj DT-  
5/13, u korist:

**HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390,  
ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9**

2. (2.1.) Zaprimljeno 10.04.2013.g. pod brojem: Z-999/13,, na temelju Ugovora o jamstvu na prvi poziv i Sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama br. 28/5842 od dana 05. travnja 2013. godine, uknjiženo je pravo zaloge (simultane hipoteke) u iznosu od 7.497.674,50 kuna uvećano za zakonske zatezne kamate, troškove osiguranja i sve ostale eventualne troškove koji mogu nastati za predlagatelja po naplati potraživanja iz navedenog Ugovora i Sporazuma, u korist:

**HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO I INVESTICIJE,  
OIB: 25609559342, ZAGREB, GJURE DEŽELIĆA 7**

II/ Stečajni dužnik također je vlasnik nekretnine, koja je u zemljišnim knjigama koje vodi Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Solin upisana u zk. ul. br. **2250** k.o. **Dugopolje** i to:

kčbr. <b>5861/299</b>	<b>HOTEL DVORIŠTE</b>	od <b>3446 m2</b>
	DVORIŠTE	od 1216 m2
	HOTEL	od 2230 m2

- **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 RESTORAN + 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 slijedećih prostora : restorana, predprostora, pet sanitarnih čvorova, dva spremišta pića officea, kancelarije šefa kuhinje, kuninje, 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 Caffé 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 : caffè 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 sljedećih 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 sljedećih 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

Na navedenoj nekretnini upisana su sljedeća razlučna prava prema prvenstvenom redu:

1. (3.1. za sve etaže) Zaprimljeno 07.12.2010.g. pod brojem: Z-2910/10, na temelju Općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od dana 01.12.2010.g., solemniziranog istog dana pred Javnim bilježnikom Vedranom Plečašem pod br. OV-9202/10 u Metkoviću, uknjiženo je pravo zaloga u iznosu od 15.000.000,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti uz ugovorene kamate i nuzgredice,

**NLP GREAT TIME D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE, OIB: 97855243098, ZAGREB, PETROVA ULICA 120**

2. (3.1. za E-1 / 4.1. za E-7, E-8, E-10, E-12, E-13) Zaprimljeno 17.10.2011. pod brojem: Z-2458/11, na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od dana 12. listopada 2011. godine i Punomoći Privredne banke Zagreb d.d. Ur. br.507/11 "Zagreb, 08. lipnja 2011. godine, uknjiženo je pravo zaloga u iznosu 5.600.000,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Privredne banke Zagreb d.d. na dana dospijeca, s redovnom kamatom u visini tromjesečnog EURIBOR-a uvećano za 4,75 postotnih poena, godišnje, promjenjiva u skladu s aktima Vjerovnika, s kamatom po dospijecu u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15% godišnje, odnosno u visini redovne kamate ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, tečajnim razlikama, naknadama, te ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Sporazumom.

**NLP GREAT TIME D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE, OIB: 97855243098, ZAGREB, PETROVA ULICA 120**

3. (4.1. za E-1 / 5.1. za E-7, E-8, E-10, E-12, E-13) Zaprimljeno 02.04.2013.g. pod brojem: Z-918/13., na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 28. ožujka 2013. godine, uknjiženo je pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj DT-5/13 za kredit u iznosu od 35.249.998,00 kuna što po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 26. veljače 2013. godine iznosi 4.646.128,80 EUR-a uvećano za kamatnu stopu od 5 % godišnje, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu 12 % godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo sve sukladno Ugovoru u kreditu broj DT-5/13, u korist:

**HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9**

4. (6.1. za E-1 / 7.1. za E-7, E-8, E-10, E-12, E-13) Zaprimljeno 31.05.2013. pod brojem: Z-1440/13, na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 29. svibnja 2013. godine ovjerenog pod brojem OV-2450/13, uknjiženo je pravo zalogu u iznosu od 7.000.000,00 kuna s kamatom i nuzgredicama

**NLP GREAT TIME D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE, OIB: 97855243098, ZAGREB, PETROVA ULICA 120**

(7.1. za E-1 / 8.1. za E-7, E-8, E-10, E-12, E-13) Zaprimljeno 31.05.2013. pod brojem: Z-1440/13, na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 29. svibnja 2013. godine ovjerenog pod brojem OV-2459/13, uknjiženo je pravo zalogu u iznosu od 7.000.000,00 kuna s kamatom i nuzgredicama

**HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9**

5. (5.1. za E-1 / 6.1. za E-7, E-8, E-10, E-12, E-13) Zaprimljeno 10.04.2013.g. pod brojem: Z-999/13,, na temelju Ugovora o jamstvu na prvi poziv i Sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama br. 28/5842 od dana 05. travnja 2013. godine, uknjiženo je pravo zalogu (simultane hipoteke) u iznosu od 7.497.674,50 kuna uvećano za zakonske zatezne kamate, troškove osiguranja i sve ostale eventualne troškove koji mogu nastati za predlagatelja po naplati potraživanja iz navedenog Ugovora i Sporazuma.

**HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO I INVESTICIJE, OIB: 25609559342, ZAGREB, GJURE DEŽELIĆA 7**

6. (8.1. za E-1 / 9.1. za E-7, E-8, E-10, E-12, E-13) Zaprimljeno 31.05.2013. broj Z-1441/13, na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 29. svibnja 2013. g. solemniziranog po javnom bilježniku Vedrani Plećaš pod broje: OV-2439/13 uknjiženo je pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.885.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju PBZ d.d. na dan plaćanja, s redovnom kamatom u visini tromjesečnog EURIBOR-a uvećano za 3,5 p.p., godišnje, minimalno 6,0 % godišnje, promjenjiva u skladu s aktima Vjerovnika, s kamatom po dospelju u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15% godišnje odnosno u visini redovne kamate iz ovog članka ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, naknadama, te ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Sporazumom, sve navedeno u korist:

**NLP GREAT TIME D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE, OIB: 97855243098,  
ZAGREB, PETROVA ULICA 120**

7. (9.1. za E-1 / 10.1. za E-7, E-8, E-10, E-12, E-13) Zaprimljeno 27.10.2014. pod brojem: Z-2639/14, na temelju Ugovora o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini br. 324532-1 solemniziranom pod brojem OV-10625/14 pred javnim bilježnikom Velimirom Čerićem u Zagrebu, 20. listopada 2014. godine, uknjiženo je pravo zalogu u iznosu od 7.350.291,58 EUR-a, u kunsjoj protuvrijednosti, preračunato po srednjem tečaju za EUR, Hrvatske narodne banke, sve prema uvjetima iz gore navedenog Ugovora, u korist:

**EUROHERC OSIGURANJE d.d., OIB: 22694857747, ZAGREB, ULICA  
GRADA VUKOVARA 282**

III/ Stečajni dužnik vlasnik je i pokretnina (opreme i namještaja) koje se nalaze u naprijed navedenim nekretninama stečajnog dužnika, te se iste od strane trenutnog zakupoprimca koriste za obavljanje njegove hotelske djelatnosti, a radi se o pokretninama koje su nabavljene za opremanje zajedničkih prostorija hotela, njegovog restorana i kuhinje, kao i njegovih soba za koje je namještaj rađen po mjeri.

Iako na navedenim pokretninama ne postoji razlučno pravo, njihova zasebna prodaja iste bi obezvrijedila, a veći dio te imovine ionako se ne bi mogao iznijeti iz prostorija u kojima je smještena, bez da se u tom procesu ne uništi, stoga je skupština vjerovnika na izvještajnom ročištu koje je u ovom postupku održano dana 07. listopada 2025. godine, donijela između ostalog i odluku, da se stečajnom upravitelju daje suglasnost da se pokretne stečajnog dužnika prodaju zajedno s nekretninama u kojima se iste nalaze, putem elektroničke javne dražbe koju će provesti Financijska agencija, uz dodatnu opasku da se prilikom procjene tržišne vrijednosti nekretnina i pokretnina stečajnog dužnika, jasno razdvoji vrijednost obje nekretnine, kao i vrijednost pokretnina koje se u istima nalaze.

Napominje se da su navedenu suglasnost da se pokretne prodaju zajedno s nekretninama u kojima se iste nalaze, dali i vjerovnici koji imaju razlučno pravo na predmetnim nekretninama, za koje se opravdano pretpostavlja da će jedini i to samo djelomično biti namireni sa svojim tražbinama prema stečajnom dužniku i to NLP GREAT TIME d.o.o., koji je sudjelovao na gore navedenoj skupštini vjerovnika, kao i HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, koja se s istim složila u svojem podnesku od dana 07. listopada 2025. godine.

IV/ S obzirom na sve naprijed navedeno, te kako pokretne stečajnog dužnika zajedno s nekretninama u kojima se iste nalaze čine jednu funkcionalnu cjelinu, predlaže se da se navedena imovina dužnika prodaje zajedno, a budući da su nekretnine stečajnog dužnika opterećene razlučnim pravima, predlaže se naslovnom sudu da sukladno čl. 247. st. 1. i 2. SZ-a donese rješenje, prema kojem će se dvije navedene nekretnine stečajnog dužnika, zajedno s pokretninama koje se u istima nalaze, prodavati u zasebnim elektroničkim javnim dražbama koje će provesti Financijska agencija, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama, te da ujedno odredi upis zabilježbe tog rješenja u zemljišnim knjigama.

U međuvremenu do pravomoćnosti gore navedenog rješenja, stečajni dužnik pribavit će elaborat procjene tržišne vrijednosti predmetnih pokretnina stečajnog dužnika, nakon čega će sud zakazati ročište na kojem će se utvrditi vrijednost predmetnih pokretnina i nekretnina, te zatim donijeti zaključak u kojem će odrediti njihovu vrijednost, kao i način te ostale uvjete njihove prodaje.

U Ivancu, 05. veljače 2026. godine.

Stečajni upravitelj Davorin Kapustić: