

**ZAHTJEV ZA PRODAJU IMOVINE STEČAJNOG DUŽNIKA KOJA
SE PRODAJE KAO CJELINA ILI DIO CJELINE**

NAZIV NADLEŽNOG TIJELA: **Trgovački sud u Splitu**

POSLOVNI BROJ SPISA: **St-645/2024**

DATUM ZAHTJEVA ZA PRODAJU: **28. travnja 2026. godine**

PODACI O STRANKAMA:

STEČAJNI VJEROVNIK (ime i prezime/naziv, adresa, OIB): /

OPUNOMOĆENIK/ZAKONSKI ZASTUPNIK STEČAJNOG VJEROVNIKA: /

STEČAJNI DUŽNIK (ime i prezime/naziv, adresa, OIB):

**HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. u stečaju, Dugopolje, Ulica Matice hrvatske 4,
OIB: 20163337011**

STEČAJNI UPRAVITELJ: **Davorin Kapustić iz Ivanca, Ulica Akademika Mirka
Maleza 4, OIB: 58634265045**

OPUNOMOĆENIK/ZAKONSKI ZASTUPNIK STEČAJNOG DUŽNIKA

(ime i prezime/naziv): /

PODACI O IMOVINI:

Broj zk.ul. / podul.	2250
Katastarska čestica	5861/299
Katastarska općina	Dugopolje
Površina	3446 m2
Adresa i mjesto (grad, naselje) nekretnine	Ulica Matice hrvatske 4, Dugopolje

Opis nekretnine s pripadcima

HOTEL I DVORIŠTE ukupne površine od 3446 m², od čega je **DVORIŠTE** površine 1216 m², a **HOTEL** površine 2230 m² i to sljedeći suvlasnički dijelovi povezani s vlasništvom posebnog dijela nekretnine:

- 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 sljedećih 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 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 2979.60m²
- 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

Naznaka prava koja ne prestaju prodajom	Nema
Naznaka da li je nekretnina slobodna od osoba i stvari, odnosno stanuje li ovršenik s članovima svoje obitelji u nekretnini ili je nekretnina dana u najam ili zakup	Nekretnina je dana u zakup koji ugovor traje do njezine prodaje u stečajnom postupku, dok se u njoj nalaze pokretnine koje se zajedno s njom prodaju
Utvrđena vrijednost nekretnina	4.210.000,00 EUR
Opis pokretnine	Oprema i inventar koje pokretnine su pojedinačno specificirane u Elaboratu procjene vrijednosti broj 01-02-26 iz veljače 2026. (stranica 4 do 12 Elaborata) izrađenom po stalnom sudskom vještaku Goranu Tenžeri, dipl. ing., koji Elaborat je javno objavljen na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča Trgovačkog suda u Splitu dana 25. veljače 2026. godine
Naznaka prava koja ne prestaju prodajom pokretnine	Nema
Napomena	-
Utvrđena vrijednost pokretnine	374.375,00 EUR
Utvrđena vrijednost imovine stečajnog dužnika koja se prodaje kao cjelina ili dio cjeline	Ukupno utvrđena vrijednost od 4.584.375,00 EUR, od čega se na nekretnine odnosi iznos od 4.210.000,00 EUR (91,83 % od ukupno utvrđene vrijednosti), a na pokretnine iznos od 374.375,00 EUR (8,17 % od ukupno utvrđene vrijednosti)

Minimalna zakonska cijena ispod koje se imovina stečajnog dužnika koja se prodaje kao cjelina ili dio cjeline ne može prodati	<p>- na prvoj dražbi ispod 3/4 utvrđene vrijednosti odnosno ispod 3.438.281,25 EUR</p> <p>- na drugoj dražbi ispod 1/2 utvrđene vrijednosti odnosno ispod 2.292.187,50 EUR</p> <p>- na trećoj dražbi ispod 1/4 utvrđene vrijednosti odnosno ispod 1.146.093,75 EUR</p> <p>- na četvrtoj dražbi po početnoj cijeni od 1,00 EUR</p>
Početna cijena za nadmetanje	<p>1. dražba 3.438.281,25 EUR</p> <p>2. dražba 2.292.187,50 EUR</p> <p>3. dražba 1.146.093,75 EUR</p> <p>4. dražba 1,00 EUR</p>
Iznos dražbenog koraka	2.500,00 EUR
Oznaka elektroničke javne dražbe	1., 2., 3., 4.
Redni broj održavanja elektroničke javne dražbe	Prva do četvrta javna dražba
Iznos jamčevine koju ponuditelj mora uplatiti	10% od utvrđene vrijednosti, odnosno 458.437,50 EUR
Rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu	30 dana od dana dostave rješenja o dosudi
Podaci o mjestu i vremenu razgledavanja te osobi zaduženoj za kontakt	<p>Prema dogovoru sa stečajnim upraviteljem Davorinom Kapustić iz Ivanca, na broj telefona: 0911502615 ili na e-mail adresi: davorin.kapustic@gmail.com</p>

Napomena

1. Porezi vezani uz prodaju nekretnina (osnovica je 91,83 % od postignute cijene):

- Ukoliko je kupac fizička osoba ili pravna osoba koja nije u sustavu PDV-a, isti će na postignutu cijenu biti dužan platiti 3% poreza na promet nekretnina sukladno čl. 40. st. 1. toč. j) Zakona o porezu na dodanu vrijednost, te čl. 5. st. 1., vezano uz čl. 9. st. 6. i čl. 12. Zakona o porezu na promet nekretnina
- Ukoliko je kupac porezni obveznik (u sustavu PDV-a) isti će na postignutu cijenu biti dužan platiti 3% poreza na promet nekretnina prema čl. 40. st. 1. toč. j) Zakona o porezu na dodanu vrijednost, te čl. 5. st. 1., vezano uz čl. 9. st. 6. i čl. 12. Zakona o porezu na promet nekretnina ili će se primijeniti prijenos porezne obveze sukladno čl. 40. st. 1. toč. j), vezano uz čl. 40. st. 4. i čl. 75. st. 3. točka c) Zakona o porezu na dodanu vrijednost, odnosno kupac će na postignutu cijenu obračunati PDV po stopi od 25% koji može odbiti kao pretporez

2. Porezi vezani uz prodaju pokretnina (osnovica je 8,17 % od postignute cijene):

- S obzirom da je stečajni dužnik porezni obveznik upisan u registar obveznika PDV-a, postignuta cijena za pokretnine predstavljat će cijenu u koju je već uključen PDV, stoga će se isti obračunati primjenom preračunate stope PDV-a na postignutu cijenu