



REPUBLIKA HRVATSKA

Trgovački sud u Splitu

Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: St-645/2024-64

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Splitu, po sutkinji Katarini Mikulić, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. u stečaju, OIB: 20163337011, Dugopolje, Ulica Matice hrvatske 4, 20. ožujka 2026.

z a k l j u č i o j e

I. Utvrđuje se vrijednost nekretnina stečajnog dužnika i to nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, zemljišnoknjižni odjel Solin označena kao kat.čest. 5861/299 ZU 2250 K.O. Dugopolje i to:

- 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 slijedećih 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 Caffè 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 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, u iznosu od 4.210.000,00 eura.

Navedene nekretnine prodavat će se zajedno sa pokretninama-kompletnom opremom i inventarom koje se nalaze u nekretninama navedenim u ovoj točki rješenja, pojedinačno specificirane u Elaboratu procjene vrijednosti broj 01-02-26 iz veljače 2026. (stranica 4 do 12 Elaborata) izrađen po stalnom sudskom vještaku Goranu Tenžeri, dipl.ing., koji Elaborat je javno objavljen na mrežnoj stranici eOglasna ploča Trgovačkog suda u Splitu 25. veljače 2026., procijenjene u iznosu od 299.500,00 eura uvećano za PDV u iznosu od 74.875,00 eura, sveukupno pokretnine u iznosu od 374.375,00 eura.

II. Navedene nekretnine i pokretnine prodavati će se zajedno kao cjelina za iznos od 4.584.375,00 eura.

III. Nekretnine i pokretnine iz točke I. ovog zaključka prodavat će se elektroničkom javnom dražbom u postupku koji će provesti Financijska agencija, a iste se ne mogu prodati: - na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti - na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti - na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti - na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 0,13 eura.

IV. Elektronička javna dražba održat će se i ako na njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj. Predmetne nekretnine prodaju se po načelu „viđeno-kupljeno“ te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke.

V. Na nekretninama iz točke I. upisano je razlučno pravo u korist NLP Great time d.o.o., Ulica kneza Branimira 71D, Zagreb, OIB: 97855243098, Hrvatska banka

za obnovu i razvitak, Strossmayerov trg 9, Zagreb, OIB: 26702280390, HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO I INVESTICIJE, OIB:25609559342, Zagreb, Gjure Deželića 7 i EUROHERC OSIGURANJE d.d., OIB: 22694857747, Zagreb, Ulica Grada Vukovara 282.

VI. Za predmetne nekretnine i pokretnine koje su prodaju kao cjelina kao ponuditelji mogu sudjelovati samo osobe koje uplate jamčevinu u iznosu od 10 % utvrđene vrijednosti iz točke II. izreke ovog zaključka. Jamčevina se uplaćuje na poseban račun Financijske agencije u iznosu, roku i na način utvrđen u pozivu na sudjelovanje, a jamčevina mora biti evidentirana na posebnom računu Financijske agencije u roku objavljenom u pozivu na sudjelovanje koji ne može biti kraći od 60 dana od objave poziva. Kupcu koji je stavio najpovoljniju ponudu uplaćena jamčevina uračunava se u cijenu. Ponuditeljima kojima ponuda ne bude prihvaćena Financijska agencija će vratiti uplaćeni iznos jamčevine bez kamata u roku od 8 dana po primitku nalog suda za povrat jamčevine, a koji nalog će sud donijeti kada zaprimi izvješće da je kupovna uplaćena u cijelosti.

VII. Kupac je dužan položiti kupovninu u cijelosti u roku od 30 dana računajući od dana dostave rješenja o dosudi. Sve poreze, pristojbe i druge troškove u svezi s prodajom i prijenosom vlasništva snosi kupac po dospijeću.

VIII. Ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovninu u cijelosti u roku iz točke VII. ovog zaključka, nekretnine i pokretnine koja se prodaju kao cjelina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili.

IX. Ako kupac ili svaki sljedeći ponuditelj ne položi kupovninu u cijelosti u određenom roku ili odustane od svoje ponude, smatra se da je odustao od kupnje i gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine te će se iz nje namiriti nastali troškovi prodaje, kao i troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj dražbi i novoj dražbi.

X. Nakon što kupac u cijelosti položi kupovninu te rješenje o dosudi postane pravomoćno, sud će zaključkom odrediti predaju nekretnina i pokretnina kupcu, upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca te brisanje prava i tereta na nekretninama koja prestaju njihovom prodajom.

XI. Razlučni vjerovnik može o svom trošku objaviti ovaj zaključak o prodaji u sredstvima javnog priopćavanja, odnosno o zaključku obavijestiti osobe koje se bave posredovanjem u prodaji.

XII. Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajnog upravitelja Davorin Kapustić, Ak. Mirka Maleza 4, Ivanec (mobitel 091 1502 615, e-mail: davorinkapustic@gmail.com).

Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-645/2024-17 od 8. srpnja 2025. otvoren je stečajni postupak na stečajnim dužnikom HOTEL KATARINA 2009, d.o.o., OIB: 20163337011, Dugopolje, Ulica Matice hrvatske 4. Istim rješenjem za stečajnog

upravitelja imenovan je Davorin Kapustić, OIB: 58634265045, Ak. Mirka Maleza 4, Ivanec.

2. Rješenjem ovog suda od 3. ožujka 2026. određena je prodaja nekretnina i pokretnina stečajnog dužnika, поближе označenih u točki I. izreke ovog zaključka, u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, a sve to sukladno članku 247. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24, dalje: SZ). Navedeno rješenje postalo je pravomoćno 20. ožujka 2026.

3. Na nekretninama opisanim pod točkom I. upisana su različna prava, a sve kako je to navedeno pod točkom V. izreke ovog zaključka.

4. Prema odredbi članka 247. SZ nekretnina na kojoj postoji različno pravo prodaje se u stečajnom postupku na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama, a u zemljišnoj knjizi će se upisati zabilježba rješenja o prodaji nekretnine. O prodaji nekretnine odlučuje sud rješenjem, a prodaju, nakon što sud zaključkom o prodaji utvrdi cijenu, provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

5. Radi procjene vrijednosti predmetnih nekretnina izrađeni su procjembeni elaborati po ovlaštenom stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina i to Tomislavu Žaniću, koji elaborati su objavljeni na e-oglasnoj ploči.

5.1. Izvršena je procjena pokretnina po ovlaštenom sudskom vještaku Goranu Tenžeri, a koja procjena je objavljena na e-oglasnoj ploči suda.

6. Na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina održanom 20. ožujka 2026. različni vjerovnik nije imao primjedbi na procjenu vještaka pa je stečajni upravitelj predložio da se vrijednost predmetnih nekretnina i pokretnina utvrdi u skladu s procjenom tržišne vrijednosti istih od strane sudskih vještaka.

7. Sukladno članku 247. stavku 1. SZ, nekretnina na kojoj postoji različno pravo prodaje se u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, a pravila o obustavi postupka se ne primjenjuju.

8. Člankom 247. stavkom 3. SZ-a propisano je da će sud zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje, dok je stavkom 4. tog članka propisano da prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom. Nadalje, stavkom 5. istog članka propisano je da se nekretnina ne može prodati: - na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine, - na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine, - na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine, a stavkom 6. istoga članka propisano je da se na četvrtoj dražbi nekretnina prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kune.

9. Prema članku 93. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 i 6/24 - u daljnjem tekstu: OZ) vrijednost nekretnine sud utvrđuje zaključkom o prodaji, a prema članku 92. stavku 1.OZ

vrijednost nekretnine sud utvrđuje zaključkom po slobodnoj ocjeni na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja, izrađenog primjenom posebnog propisa iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnina, načinu prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji te o metodama procjene nekretnina, odmah na ročištu nakon što je omogućio strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku i osobama koje imaju pravo prvokupa da se o procjeni izjasne.

10. Zbog navedenih razloga, sud je utvrdio vrijednost predmetnih nekretnina i pokretnina u iznosu navedenom pod točkom II. izreke ovog zaključka, a sve sukladno procjenama tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina i pokretnina, cijeneći pritom da su predmetne procjene izrađene prema pravilima struke i uzimajući u obzir da će se upisana razlučna prava na nekretninama brisati nakon prodaje, zbog čega upisani tereti ne utječu na vrijednost predmetnih nekretnina.

11. Slijedom svega navedenog, odlučeno je kao u izreci ovog zaključka.

U Splitu 20. ožujka 2026.

Sutkinja

Katarina Mikulić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog zaključka nije dopuštena žalba.

DNA:

- stečajni upravitelj
- FINA SPLIT uz zk izvadak, rješenje o prodaji s potvrdom pravomoćnosti, vještva
- odvjetnik Ivan Garac, Savska 26, Zagreb
- Hrvatska banka za obnovu i razvitak, Strossmayerov trg 9, Zagreb
- HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO I INVESTICIJE, Zagreb, Gjуре Deželića 7
- EUROHERC OSIGURANJE d.d., Zagreb, Ulica Grada Vukovara 282
- mrežna stranica e-Oglasna ploča
- spis

Broj zapisa: **9-30885-0ccc9**

Kontrolni broj: **06d01-8e18c-7f320**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=KATARINA MIKULIĆ, L=SPLIT, O=TRGOVAČKI SUD U SPLITU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.