

STEČAJNI UPRAVITELJ DAVORIN KAPUSTIĆ

42 240 IVANEC, Akademika Mirka Maleza 4

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

MINISTARSTVO ZAŠTITE OKOLIŠA I ZELENE TRANZICIJE UPRAVA VODNOGA GOSPODARSTVA I ZAŠTITE MORA

putem

HRVATSKIH VODA, VODNOGOSPODARSKOG ODJELA ZA SLIVOVE JUŽNOG
JADRANA
VODNOGOSPODARSKE ISPOSTAVE ZA MALI SLIV „SREDNJODALMATINSKO
PRIMORJE I OTOCI“
Split, Vukovarska 35

Žalitelj: **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

ŽALBA

stečajnog dužnika protiv Rješenja o obračunu naknade za uređenje voda
Hrvatskih voda, Vodnogospodarske ispostave za mali sliv „Srednjodalmatin. primorje i otoci“
KLASA: UP/I-325-10/26-05/26845, URBROJ: 374-3404-2-26-1 i
KLASA: UP/I-325-10/26-05/26846, URBROJ: 374-3404-2-26-1,
oba od 27. kolovoza 2026. godine

I/ Hrvatske vode, Vodnogospodarska ispostava za mali sliv „Srednjodalmatinsko
primorje i otoci“, donijele su dana 27. kolovoza 2026. godine dva rješenja o obračunu naknade
za uređenje voda protiv stečajnog dužnika.

Rješenjem KLASA: UP/I-325-10/26-05/26845, URBROJ: 374-3404-2-26-1 utvrđen je
mjesečni iznos naknade za uređenje voda za poslovne prostorije površine 13.437,42 m² na
adresi Dugopolje, Matice hrvatske 4, koji je u točki 1. izreke naveden u iznosu od 1.875,54
EUR-a, a u obrazloženju istoga rješenja u iznosu od 1.872,63 EUR-a (13.437,42 m² ×
0,139359 EUR-a po četvornom metru mjesečno, tarifni razred 1.).

Rješenjem KLASA: UP/I-325-10/26-05/26846, URBROJ: 374-3404-2-26-1 utvrđen je
mjesečni iznos naknade za uređenje voda za poslovne prostorije površine 5.261,27 m² na istoj
adresi u iznosu od 733,21 EUR-a. Oba rješenja određuju da se naknada plaća od 01. srpnja
2025. godine i da žalba ne odgađa izvršenje, a donesena su neposrednim rješavanjem na
temelju članka 49. točke 1. Zakona o općem upravnom postupku prema podacima iz evidencije
obveznika komunalne naknade Općine Dugopolje.

Rješenja su otpremljena na adresu sjedišta stečajnog dužnika u Dugopolju, Ulica Matice hrvatske 4, na kojoj stečajni dužnik ne obavlja djelatnost niti ima zaposlenih, nego hotelsku i ugostiteljsku djelatnost tamo obavlja zakupnik NLP GREAT TIME d.o.o., pa su stečajnom upravitelju kao zakonskom zastupniku stečajnog dužnika proslijeđena tek nakon primitka na toj adresi dana 08. rujna 2026. godine, ali žalba se u svakom slučaju podnosi u roku od petnaest dana iz članka 109. Zakona o općem upravnom postupku i pravodobna je.

Stečajni dužnik ujedno moli da se sva daljnja pismena dostavljaju isključivo stečajnom upravitelju na poslovnu adresu Ivanec, Akademika Mirka Maleza 4, jer stečajni upravitelj temeljem članka 88. stavka 3. Stečajnog zakona zastupa stečajnog dužnika.

Napominje se da je u uputi o pravnom lijeku kao drugostupanjsko tijelo označeno Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja koje više ne postoji, pa se žalba u smislu članka 70. stavka 1. Zakona o financiranju vodnoga gospodarstva upućuje ministarstvu nadležnom za vodno gospodarstvo i to Ministarstvu zaštite okoliša i zelene tranzicije, a stranka prema članku 111. stavku 1. Zakona o općem upravnom postupku zbog pogrešne upute ne može trpjeti štetne posljedice.

II/ Stečajni dužnik pobija oba rješenja u cijelosti zbog:

- bitne povrede odredaba postupka,
- pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i
- pogrešne primjene materijalnog prava.

III/ Nad stečajnim dužnikom otvoren je stečajni postupak rješenjem Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-645/2024-17 od 08. srpnja 2025. godine, kojim je za stečajnog upravitelja imenovan Davorin Kapustić iz Ivanca.

Prije otvaranja stečajnog postupka, dana 14. travnja 2025. godine, stečajni dužnik kao zakupodavac sklopio je s društvom NLP GREAT TIME d.o.o., Zagreb, Ulica kneza Branimira 71D, OIB: 97855243098, kao zakupnikom Ugovor o zakupu poslovnog prostora, na kojem su potpisi ugovornih strana istoga dana ovjereni kod javne bilježnice Nadije Gajski Mindoljević iz Zagreba pod brojevima OV-3803/2025 i OV-3777/2025. Predmet tog ugovora prema njegovom članku 1. su sve nekretnine stečajnog dužnika na adresi Dugopolje, Ulica Matice hrvatske 4, i to etažne jedinice E-1, E-7, E-8, E-10, E-12 i E-13 izgrađene na kčbr. 5861/299 upisanoj u zk. ul. broj 2250 k.o. Dugopolje te kčbr. 5861/298 upisana u zk. ul. broj 2528 k.o. Dugopolje, koje je zakupnik prema članku 5. ugovora preuzeo u neposredan posjed dana 14. travnja 2025. godine radi obavljanja hotelske i ugostiteljske djelatnosti iz članka 2. ugovora, na vrijeme od deset godina prema članku 6. ugovora, do 13. travnja 2035. godine. Člankom 3. ugovora ugovoreno je da obveza plaćanja zakupnine za zakupnika počinje 01. srpnja 2025. godine, a člankom 4. stavkom 1. ugovora zakupnik se obvezao da je pored zakupnine dužan plaćati sve naknade vezane uz korištenje poslovnog prostora, a posebno utrošak električne energije, vode, plina, telefona, komunalne naknade, vodne naknade, čišćenja i drugo. Zakupnik od tada u tim nekretninama obavlja hotelsku i ugostiteljsku djelatnost i ostvaruje prihode, o čemu stečajnom dužniku u smislu članka 3. ugovora dostavlja mjesečna izvješća o prihodu na temelju kojih mu stečajni dužnik ispostavlja račune za zakupninu, što se dokazuje priloženim izvješćima i računima.

Prema članku 14. stavku 1. Zakona o financiranju vodnoga gospodarstva obveznik naknade za uređenje voda je vlasnik ili drugi zakoniti posjednik nekretnine, a prema stavku 2. istoga članka drugi zakoniti posjednik nekretnine je, među ostalima, zakupnik. Člankom 6. stavkom 2. Uredbe o visini naknade za uređenje voda (Narodne novine broj 82/10 i 108/13) izričito je propisano da se, ako je vlasnik nekretnine jedna osoba, a zakoniti posjednik druga osoba, obveznikom naknade za uređenje voda smatra osoba koja u tom prostoru obavlja djelatnost.

U ovom predmetu zakoniti posjednik svih nekretnina stečajnog dužnika i osoba koja u njima obavlja djelatnost je zakupnik NLP GREAT TIME d.o.o., pa je on, a ne stečajni dužnik, obveznik naknade za uređenje voda od 01. srpnja 2025. godine.

Pobijana rješenja u obrazloženju samo navode da je stečajni dužnik vlasnik odnosno posjednik nekretnina, bez ikakvog utvrđenja o tome tko nekretnine stvarno posjeduje i tko u njima obavlja djelatnost, iako je upravo to prema Uredbi odlučna činjenica za određivanje obveznika, čime je činjenično stanje nepotpuno utvrđeno, te pogrešno primijenjeno materijalno pravo.

IV/ Pobijana rješenja osim adrese ne sadrže oznaku nekretnina na koje se odnose, nego samo površine od 13.437,42 m² i 5.261,27 m² poslovnih prostorija, koje su prema obrazloženju preuzete iz evidencije obveznika komunalne naknade Općine Dugopolje, a iz obrazloženja nije razvidno kako su utvrđene ni na koje se nekretnine i posebne dijelove odnose, pa ih se ne može povezati ni s jednim podatkom iz zemljišnih knjiga ili elaborata etažiranja. Posebice je problematično to što se u naravi radi o dvije zasebne nekretnine, te je na jednoj izgrađena glavna zgrada hotela, a na drugoj njezin depadans, koje nekretnine se zasebno prodaju u stečajnom postupku dužnika, pa je nužno da se razdvoji predmetna naknada za svaku od tih nekretnina.

Stečajni dužnik prema zk. ul. broj 2250 k.o. Dugopolje (kčbr. 5861/299, hotel i dvorište) nije vlasnik cijele zgrade hotela, nego samo šest od trinaest etažnih jedinica, i to etaže E-1, garažnog prostora u podrumu neto korisne površine 1.173,60 m², etaže E-7, male sale na prvom katu neto korisne površine 211,30 m², etaže E-8, restorana i kuhinje na prvom katu neto korisne površine 607,25 m², etaže E-10, caffè bara na drugom katu neto korisne površine 519,95 m², etaže E-12, hotelskih prostora u prizemlju i na drugom do šestom katu neto korisne površine 2.979,60 m² te etaže E-13, prostora za fitness, saune i bazen u potkrovlju neto korisne površine 350,50 m², što ukupno iznosi 5.842,20 m² neto korisne površine. Preostalih sedam etažnih jedinica u istoj zgradi, upisanih pod rednim brojevima 2, 3, 4, 5, 6, 9 i 11, prema zemljišnoknjižnom ulošku broj 2446 k.o. Dugopolje u vlasništvu su društva NLP GREAT TIME d.o.o.

Stečajni dužnik prema zk. ul. broj 2528 k.o. Dugopolje (kčbr. 5861/298) vlasnik je poslovne zgrade tlocrtna površine 2.093 m² s dvorištem od 323 m², koja je u naravi depadans hotela.

Zbroj površina iz oba pobijana rješenja iznosi 18.698,69 m², a iz rješenja se ne može utvrditi koje su od navedenih nekretnina i posebnih dijelova, u vlasništvu stečajnog dužnika ili trećih osoba u taj zbroj ušle, kojom su metodom površine utvrđene i jesu li u obračun uračunate terase, dvorišta ili prostori koji nisu u vlasništvu stečajnog dužnika. Stečajni dužnik stoga predlaže da tijelo u spis uloži specifikaciju obračuna po pojedinim česticama, zgradama i posebnim dijelovima, s naznakom namjene, površine i načina njezina utvrđenja, te ujedno na temelju članka 7. Pravilnika o obračunu i naplati naknade za uređenje voda (Narodne novine broj 83/10 i 126/13) traži da mu se izda izvadak iz očevidnika iz članka 18. Zakona o financiranju vodnoga gospodarstva za nekretnine obuhvaćene pobijanim rješenjima.

Budući da se prema članku 17. stavku 2. Zakona o financiranju vodnoga gospodarstva naknada za uređenje voda obračunava prema podacima iz očevidnika za obračun komunalne naknade, stečajni dužnik ističe da je protiv rješenja o komunalnoj naknadi Općine Dugopolje istodobno podnosi žalbu iz istih razloga, pa se osnovica pobijanih rješenja temelji na podacima koji su i sami osporeni i koji nisu ni u jednom postupku utvrđeni na zakonom propisani način. Rješenje koje ne određuje nekretninu i ne obrazlaže način utvrđenja njezine površine ne sadrži utvrđeno činjenično stanje u smislu članka 98. stavka 5. Zakona o općem upravnom postupku i ne može se ispitati.

V/ Izreka rješenja KLASA: UP/I-325-10/26-05/26845 u točki 1. utvrđuje mjesečni iznos naknade od 1.875,54 EUR-a, dok obrazloženje istoga rješenja za istu površinu i istu tarifu iskazuje mjesečni iznos od 1.872,63 EUR-a, koji jedini odgovara umnošku površine i propisane visine naknade.

Izreka je time u proturječju s obrazloženjem i s vlastitim obračunom, pa je rješenje i u tom dijelu nezakonito, jer izreka prema članku 98. stavku 3. Zakona o općem upravnom postupku mora biti kratka i određena, a ovdje iznos iz izreke od 1.875,54 EUR-a nema uporišta u obračunu prikazanom u obrazloženju, koji za istu površinu i istu tarifu daje 1.872,63 EUR-a, pa izreka za 2,91 EUR-a mjesečno premašuje vlastiti obračun rješenja, što je prema članku 117. stavku 1. točki 3. Zakona o općem upravnom postupku samostalan razlog za poništenje.

VI/ Pobijanim rješenjima obveza je utvrđena retroaktivno od 01. srpnja 2025. godine, dakle i za razdoblje od 01. do 07. srpnja 2025. godine koje prethodi otvaranju stečajnog postupka.

Tražbine nastale do otvaranja stečajnog postupka su stečajne tražbine u smislu članka 137. stavka 1. Stečajnog zakona, koje se ostvaruju isključivo prijavom stečajnom upravitelju u smislu članka 257. Stečajnog zakona, a prema članku 169. stavku 1. Stečajnog zakona nakon otvaranja stečajnog postupka stečajni vjerovnici ne mogu protiv dužnika tražiti ovrhu, pa je rješenje kojim se za to razdoblje utvrđuje obveza uz upozorenje o prisilnom izvršenju protivno tim odredbama u dijelu u kojem tražbinu za razdoblje prije otvaranja stečajnog postupka podvrgava naplati izvan stečajnog postupka, a budući da se prema članku 72. stavku 1. Zakona o financiranju vodnoga gospodarstva izvršenje provodi prema propisima o izvršenju komunalne naknade, ovrha se prema članku 147. stavku 1. točki 5. Općeg poreznog zakona obustavlja ako se otvori stečajni postupak.

Ako bi se nakon dopune postupka utvrdila obveza stečajnog dužnika, tijelo je dužno za svaku tražbinu posebno utvrditi vrijeme i osnovu nastanka te razdvojiti stečajne tražbine, koje se namiruju isključivo u stečajnom postupku, od eventualnih obveza stečajne mase nastalih nakon otvaranja stečaja, o čemu pobijana rješenja ne vode računa.

VII/ Rješenja su donesena neposrednim rješavanjem na temelju članka 49. točke 1. Zakona o općem upravnom postupku, a da stečajnom dužniku nije omogućeno izjašnjavanje o činjenicama i okolnostima važnim za rješavanje, što je protivno članku 30. stavku 1. istoga Zakona. Neposredno rješavanje po članku 49. točki 1. dopušteno je samo ako se pravo stanje stvari može utvrditi na temelju službenih podataka i ako nije potrebno posebno izjašnjenje stranke radi zaštite njezinih prava, a u ovom predmetu odlučne činjenice o osobi obveznika, o zakonitom posjedniku, o osobi koja obavlja djelatnost i o površinama nekretnina nisu takve da bi se mogle utvrditi iz evidencije komunalne naknade, tim više što se obveza utvrđuje retroaktivno za više od godinu dana prema stečajnom dužniku koji djelatnost ne obavlja i koji nekretnine neposredno ne koristi jer su u posjedu zakupnika.

VIII/ Slijedom svega navedenog stečajni dužnik prvenstveno predlaže da prvostupanjsko tijelo odnosno Hrvatske vode, Vodnogospodarska ispostava za mali sliv „Srednjodalmatinsko primorje i otoci“, usvoji ovu žalbu te na temelju članka 113. stavka 3. i 5. Zakona o općem upravnom postupku provede ispitni postupak uz izjašnjenje stečajnog dužnika o svim odlučnim činjenicama i novim rješenjima zamijeni svoja prethodno donesena pobijana Rješenja KLASA: UP/I-325-10/26-05/26845, URBROJ: 374-3404-2-26-1 i KLASA: UP/I-325-10/26-05/26846, URBROJ: 374-3404-2-26-1, oba od 27. kolovoza 2026. godine, a podredno se predlaže drugostupanjskom tijelu da žalbu usvoji te da na temelju članka 117. istoga Zakona poništi pobijana rješenja i utvrdi li da obveze stečajnog dužnika nema, postupak protiv njega obustavi, odnosno da ih poništi i predmet vrati prvostupanjskom tijelu na ponovni postupak s uputom da utvrdi osobu obveznika u smislu članka 14. Zakona o financiranju

vodnoga gospodarstva i članka 6. stavka 2. Uredbe o visini naknade za uređenje voda te nekretnine i njihove površine.

IX/ Stečajni dužnik ujedno, na temelju članka 140. stavka 1. Zakona o općem upravnom postupku, podnosi zahtjev da prvostupanjsko tijelo do donošenja pravomoćne odluke o žalbi odgodi izvršenje pobijanih rješenja.

Pobijanim rješenjima utvrđena je obveza od ukupno 2.608,75 EUR-a mjesečno, retroaktivno od 01. srpnja 2025. godine, prema stečajnom dužniku koji ne obavlja djelatnost, nema zaposlenih i čiji su jedini prihodi zakupnina i prefakturirani troškovi, pa bi prisilna naplata iz stečajne mase onemogućila vođenje stečajnog postupka i namirenje ostalih vjerovnika, čime bi nastala teško popravljiva šteta, dok se rješenja pobijaju iz razloga koji se tiču same osobe obveznika i osnovice, a nakon otvaranja stečajnog postupka ovrha se u smislu članka 72. stavka 1. Zakona o financiranju vodnoga gospodarstva i članka 147. stavka 1. točke 5. Općeg poreznog zakona i ne može provoditi.

U Ivancu, 22. rujna 2026. godine.

Stečajni upravitelj dužnika,
Davorin Kapustić:



Prilozi:

- Rješenje Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-645/2024-17 od 08. srpnja 2025. godine o otvaranju stečajnog postupka
- Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 14. travnja 2025. godine s ovjerama potpisa OV-3803/2025 i OV-3777/2025
- Zemljišnoknjižni izvadak zk. ul. broj 2250 k.o. Dugopolje
- Zemljišnoknjižni izvadak zk. ul. broj 2528 k.o. Dugopolje
- Izvadak iz Procjembenog elaborata stalnog sudskog vještaka Tomislava Žanića, dipl. ing. građ., točka 3.3.2. Izračun površina
- Žalba stečajnog dužnika protiv Rješenja o komunalnoj naknadi Općine Dugopolje KLASA: UP/I-363-04/26-01/37 i UP/I-363-04/26-01/38,
- Mjesečna izvješća zakupnika o prihodu i računi stečajnog dužnika za zakupninu,