



REPUBLIKA HRVATSKA

Trgovački sud u Splitu

Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: St-645/2024-78

## 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, 25. svibnja 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 označene kao kat.čest. 5861/298 ZU 2528 K.O. Dugopolje u naravi poslovna zgrada i dvorište koja u naravi predstavlja depadansu hotela ukupne površine 2416m<sup>2</sup> 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 12 do 15 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. u iznosu od 3.470.000,00 eura.

II. Navedene nekretnine i pokretnine prodavat će se zajedno kao cjelina za iznos od 3.470.000,00 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 Hrvatska banka za obnovu i razvitak, Strossmayerov trg 9, Zagreb, OIB: 26702280390 i HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO I INVESTICIJE, OIB:25609559342, Zagreb, Gjуре Deželića 7.

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 kupovina 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](mailto: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, pobliže 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 nekretnine opisane u točki I. ovog zaključka 20. ožujka 2026. punomoćnica razlučnog vjerovnika Hrvatske banke za obnovu i razvitak je prigovorila na procjenu vrijednosti predmetne nekretnine navodeći da je procjenitelj u izračunu primijenio skoro najnepogodniji faktor u FK matrici u iznosu od 4,5, te da je procjenitelj naveo da je predmetna nekretnina izvedena kao depadansa (pomoćni objekt) uz hotel, koji da posjeduje sve potrebne sadržaje za kategorizaciju sa četiri zvjezdice, međutim da sukladno projektnoj dokumentaciji kao depadansa hotela nije ni potrebno da ima sve sadržaje kao hotel pa radi navedenog predlažu utvrditi vrijednost ove nekretnine u iznosu od 4.300.000,00 eura. Uz podnesak su dostavili i verifikaciju procjene vrijednosti nekretnine koju je izvršila njihova stručna služba. Radi očitovanja vještaka na navedene prigovore razlučnog vjerovnika Hrvatska banka za obnovu i razvitak ročište je odgođeno i slijedeće održano 20. svibnja 2026., na kojem ročištu je razlučni vjerovnik ostao pri svojim prigovorima na procjenu vrijednosti nekretnine kao prenisko određenu, te predlaže da se kao vrijednost utvrdi u iznosu od 4.300.000,00 eura.

Vjerovnik NLP Great time d.o.o. je ostao kod svog osnovnog prigovora navodeći da se vještak u svom dodatnom očitovanju nije izjasnio da li tehnički i infrastrukturni nedostaci utječu na procjenu vrijednosti. Punomoćnica vjerovnika HBOR je navela da društvo NLP Great time d.o.o. nije razlučni vjerovnik na ovoj nekretnini pa da bi se njegovi prigovori trebali odbaciti.

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. Prijedlog razlučnog vjerovnika HBOR da se vrijednost predmetne nekretnine utvrdi u iznosu od 4.300.000,00 eura nije osnovan jer isti nije obrazložen ni argumentiran, u verifikaciji je samo navedeno da se procijenjena vrijednost po vještaku od 3.220.000,00 eura korigira na iznos od 4.300.000,00 eura (stranica 684 spisa). Vjerovnik NLP Great time d.o.o. nema pravnog interesa tražiti utvrđenje niže vrijednosti nekretnine nego što je procijenio vještak.

11. Slijedom svega navedenog, temeljem odredbi članka 247. SZ i članka 92. OZ odlučeno je kao u izreci ovog zaključka.

U Splitu 25. svibnja 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
- Hrvatska banka za obnovu i razvitak, Strossmayerov trg 9, Zagreb
- HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO I INVESTICIJE, Zagreb, Gjure Deželića 7
- mrežna stranica e-Oglasna ploča
- spis

Broj zapisa: **9-30888-81d6f**

Kontrolni broj: **02658-2dc50-99cf8**

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.