

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U SPLITU**

Poslovni broj spisa : **St-645/2024**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište): **HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. u stečaju**, OIB: 20163337011, Dugopolje, Ulica Matice hrvatske 4

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 07.10.2025. DO 28.01.2026.

a) Ispitno ročište i rješenje o utvrđenim i osporenim tražbinama

Ispitno ročište u ovom predmetu održano je dana 07. listopada 2025. godine, te su na njemu ispitane sve pristigle tražbina stečajnih vjerovnika, nakon čega je sud sastavio tablicu ispitanih tražbina na temelju koje je donio Rješenje o utvrđenim i osporenim tražbinama dužnika poslovni broj: St-645/2024-42 od dana 29. listopada 2025. godine, prema kojem su utvrđene tražbine 15 stečajnih vjerovnika II. višeg isplatnog reda s ukupnim iznosom njihovih tražbina od 6.379.695,01 EUR-a, dok su osporene tražbine 2 stečajna vjerovnika II. višeg isplatnog reda s ukupnim iznosom njihovih tražbina od 11.138.556,09 EUR-a, koji su istim rješenjem ujedno upućeni da u roku od 8 dana od dana pravomoćnosti tog rješenja, odnosno primitka drugostupanjske odluke, pokrenu parnicu protiv stečajnog dužnika radi utvrđivanja osporenih tražbina, odnosno predlože nastavak parnice ako su u vrijeme otvaranja stečajnog postupka već pokrenuti parnični postupci u odnosu na osporene tražbine, jer će se inače smatrati da su odustali od prava na vođenje parnice.

Provjerom u e-komunikaciju utvrdio sam kako nitko od stečajnih vjerovnika II. višeg isplatnog reda, koji su bili upućeni na pokretanje parnice radi utvrđivanja svoje osporene tražbine i to Čistoća d.o.o. Split, OIB: 38812451417, s iznosom prijavljene tražbine od 263,30 EUR-a i NLP Great time d.o.o., Zagreb, OIB: 97855243098 s iznosom prijavljene tražbine od 11.138.292,79 EUR-a, nisu istu pokrenuli u ostavljenom roku, stoga se smatra da su navedeni stečajni vjerovnici odustali od svojih prijavljenih tražbina u tom iznosu.

b) Izvještajno ročište

Na izvještajnom ročištu koje je održano odmah nakon ispitnog ročišta, skupština vjerovnika prihvatila je u cijelosti izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima, a isto tako su odobrene sve do tada poduzete njegove radnje, odlučeno je također da nema uvjeta za nastavak djelatnosti stečajnog dužnika, kao i da će postojeći Ugovor o zakupu nekretnine od dana 14. travnja 2025. godine, kojeg je stečajni dužnik kao zakupodavac sklopio s NLP GREAT TIME d.o.o. Zagreb kao zakupnikom, ostati na snazi pod uvjetom da će se zakupnik držati svojih obveza iz tog ugovora, a posebice plaćanja zakupnine i ostalih troškova korištenja poslovnog prostora stečajnog dužnika do njihove prodaje, te je dana ovlast stečajnom upravitelju dužnika da s zakupnikom sklopi

dodatak tom ugovoru o zakupu u kojem će se ograničiti trajanje tog ugovora koje bi trebalo biti do prodaje nekretnina koje su predmet istog, odnosno do stupanja u posjed novog kupca, a isto tako je ovlašten stečajni upravitelj dužnika da angažira ovlaštene sudske vještake radi procjene tržišne vrijednosti nekretnina i pokretnina stečajnog dužnika, i to na način da se jasno razdvoji vrijednost obje nekretnine koje se procjenjuju, kao i vrijednost pripadajućih pokretnina koje se u istima nalaze, te mu je ujedno dana suglasnost da se pokretnine stečajnog dužnika prodaju zajedno s nekretninama u kojima se iste nalaze, putem elektroničke javne dražbe koju će provesti Financijska agencija.

c) Ostalo

Sukladno ovlasti koje su mi dane odlukama skupštine vjerovnika s izvještajnog ročišta, kao stečajni upravitelj dužnika pronašao sam i angažirao ovlaštene sudske vještake za procjenu nekretnina i pokretnina stečajnog dužnika koje čine njegovu stečajnu masu.

Nakon očevida na licu mjesta koji je izvršen dana 28. studenog 2025. godine, stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu nekretnina Tomislav Žanić iz RUKING d.o.o. Varaždin, izradio je dva zasebna procjembena elaborata od dana 12. prosinca 2025. godine, prema kojima proizlazi da je glavna zgrada hotela, koja je izgrađena na kčbr. 5861/299, te upisana u zk. ul. broj: k.o. Dugopolje, odnosno njezine etaže u vlasništvu stečajnog dužnika (E-1, E-7, E-8, E-10, E-12 i E-13) imaju tržišnu vrijednost u iznosu od 4.205.545,78 EUR-a, dok pomoćna zgrada (depadans) koja je izgrađena na kčbr. 5861/298, te upisana u zk. ul. broj: k.o. Dugopolje ima tržišnu vrijednost u iznosu od 3.220.000,00 EUR-a.

Stalni sudski vještak Goran Tenžera iz Ing Power d.o.o. Split, u prisustvu stečajnog upravitelja dužnika dana 12. siječnja 2026. godine obišao je gore navedene nekretnine u kojima se nalaze pokretnine stečajnog dužnika, napravio odgovarajuće fotografije i uzeo druge podatke koji su mu potrebni za izradu elaborata o njihovoj tržišnoj vrijednosti, međutim zbog složenosti tog posla i količine pokretnina, još uvijek se čeka izrada njegovog elaborata.

Što se tiče postojećeg ugovora o zakupu nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, zakupodavac uredno izvršava plaćanje ugovorene zakupnine i svih povezanih troškova, sve sukladno ostvarenom prometu hotela, vezano uz što zakupoprimac stečajnom dužniku na mjesečnoj osnovi dostavlja svoju knjigovodstvenu karticu koja se odnosi na prihod od hotela i restorana, iz kojih podataka je vidljiv svaki izdani račun u vezi toga, odnosno datum njegovog nastanka, kao i naplaćeni iznos, na temelju čega mu zatim stečajni dužnik izdaje odgovarajući račun za zakupninu za mjesec na koji se navedeni obračun odnosi.

Do sada je na ime zakupnine za period od mjeseca srpnja do mjeseca studenog 2025. godine uplaćen zakup u ukupnom iznosu od 18.482,16 EUR-a s uključenim PDV-om, s time da je hotel od prosinca 2025. godine zatvoren zbog neisplativosti pružanja njegovih usluga u zimskom periodu, te će se isti ponovno otvoriti u svibnju ove godine.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajni masu dužnika čine njegove nekretnine i to kčbr. 5861/299 HOTEL, DVORIŠTE od 3446 m², koja je upisana u zk. ul. broj:2250 k.o. Dugopolje, odnosno njezine etažne jedinice pod oznakama: E-1, E-7, E-8, E-10, E-12 i E-13, čija tržišna vrijednost iznosi 4.205.545,78 EUR-a, te kčbr. 5861/298 POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE od 2416 m², upisana u zk. ul. broj: 2528 k.o. Dugopolje, čija tržišna vrijednost iznosi 3.220.000,00 EUR-a.

Stečajni dužnik također je vlasnik pokretnina koje se nalaze u gore navedenim nekretninama, čija procjene tržišne vrijednosti je još uvijek u izradi.

Stečajnu masu dužnika čine i novčana sredstva koja se nalaze na njegovom poslovnom računu, a svi prometi po istome od dana otvaranja njegovog stečajnog postupka, do dana izrade ovog izvješća, grupirani po njihovoj vrsti, prikazani su u donjoj tabeli iz koje proizlazi kako trenutno stanje računa stečajnog dužnika iznosi 15.495,86 EUR-a.

| POČETNO STANJE: | | 0,00 EUR |
|------------------------|------------------|----------------------|
| Opis prometa | Isplata | Uplata |
| Pasivna kamata | 0,00 | 0,55 |
| PDV | 4.570,03 | 7.880,68 |
| Trošak vještačenja | 6.250,00 | 0,00 |
| Vođenje računa | 47,50 | 0,00 |
| Zakupnina | 0,00 | 18.482,16 |
| Ukupan promet: | 10.867,53 | 26.363,39 |
| ZAVRŠNO STANJE | | 15.495,86 EUR |

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju stečajni upravitelj dužnika predložiti će naslovnom sudu da donese rješenje, da se nekretnine stečajnog dužnika, zajedno s pokretninama koje se u istima nalaze, prodaju u dvije zasebne elektroničke javne dražbe koje će provesti Financijska agencija, a nakon što navedeno rješenje postane pravomoćno i u međuvremenu se dobije procjembeni elaborat za pokretnine stečajnog dužnika, održat će se ročište radi utvrđivanja vrijednosti navedene imovine dužnika, te će sud svojim zaključkom odrediti njihovu vrijednost, kao i ostale uvjete njihove prodaje.

U Ivancu, 28. siječnja 2026. godine.

Stečajni upravitelj dužnika,
Davorin Kapustić: