

## 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 29.05.2026. DO 30.09.2026.

##### a) Elektroničke javne dražbe Financijske agencije

U ovom izvještajnom razdoblju Financijska agencija – Regionalni centar Split provela je prve elektroničke javne dražbe za obje imovinske cjeline stečajnog dužnika, koje su bile raspisane pozivima na sudjelovanje opisanima u prethodnom izvješću.

Prva elektronička javna dražba za glavnu zgradu hotela (kčbr. 5861/299, zk. ul. broj 2250 k.o. Dugopolje, identifikator nadmetanja 60132) završila je dana 04. kolovoza 2026. godine bez zaprimljene valjane ponude, pa ta imovina nije prodana, slijedom čega je Financijska agencija dana 06. kolovoza 2026. godine objavila poziv na sudjelovanje u drugoj elektroničkoj javnoj dražbi (identifikator nadmetanja 60133), koja je započela 06. kolovoza 2026. godine i traje do 28. listopada 2026. godine, dok se ponude prikupljaju od 14. listopada do 28. listopada 2026. godine. Utvrđena vrijednost ove cjeline iznosi 4.584.375,00 EUR, a u drugoj dražbi predmet prodaje ne može se prodati ispod iznosa od 2.292.187,50 EUR, uz jamčevinu od 458.437,50 EUR koja na računu Financijske agencije mora biti evidentirana najkasnije 05. listopada 2026. godine.

Prva elektronička javna dražba za depadans (kčbr. 5861/298, zk. ul. broj 2528 k.o. Dugopolje, identifikator nadmetanja 60488) trajala je od 27. svibnja do 20. kolovoza 2026. godine. Prije početka nadmetanja, dana 31. srpnja 2026. godine, na licu mjesta u Dugopolju pokazao sam nekretninu i pokretnine zainteresiranom kupcu THE END d.o.o. iz Splita, o čemu je sastavljen zapisnik. Prema Izvještaju Financijske agencije o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi od 21. kolovoza 2026. godine, jamčevinu u iznosu od 347.000,00 EUR uplatio je dana 27. srpnja 2026. godine jedini ponuditelj THE END d.o.o., OIB: 53762029815, Split, Gorička 6, koji je dana 12. kolovoza 2026. godine dao jedinu valjanu ponudu u iznosu od 2.602.500,00 EUR, što odgovara početnoj cijeni ispod koje se imovina u prvoj dražbi nije mogla prodati.

##### b) Rješenje o dosudi depadansa, žalba protiv tog rješenja i uplata kupovnine

Rješenjem naslovnog suda poslovni broj St-645/2024-85 od 21. kolovoza 2026. godine ponuditelju THE END d.o.o. dosuđena je nekretnina kčbr. 5861/298 zajedno s pokretninama koje se u njoj nalaze, uz obvezu da u roku od 30 dana od dana dostave rješenja na poseban račun Financijske agencije položi preostali iznos kupovnine od 2.255.500,00 EUR, odnosno kupovninu od 2.602.500,00 EUR umanjenu za uplaćenu jamčevinu od 347.000,00 EUR, s time da je određeno da žalba protiv tog rješenja ne zadržava njegovu provedbu.

Kupac THE END d.o.o. podneskom od 21. kolovoza 2026. godine predložio je da rok za uplatu kupovnine počne teći od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi, pozivajući se na pismo namjere Hrvatske poštanske banke d.d. o financiranju kupnje kreditom, dok se vjerovnik NLP Great time d.o.o. podneskom od 28. kolovoza 2026. godine tom prijedlogu usprotivio.

Vjerovnik NLP Great time d.o.o. podnio je dana 31. kolovoza 2026. godine žalbu protiv rješenja o dosudi, kojom to rješenje pobija isključivo iz razloga što smatra da je vrijednost depadansa utvrđena na temelju nepravilnog nalaza i mišljenja sudskog vještaka, te predlaže da se rješenje ukinе i predmet vrati na ponovno utvrđivanje vrijednosti. Na poziv naslovnog suda od 01. rujna 2026. godine podnio sam dana 07. rujna 2026. godine odgovor na žalbu, u kojem sam predložio da se žalba odbaci kao nedopuštena, budući da žalitelj nema razlučno pravo na depadansu niti je sudjelovao u nadmetanju kao ponuditelj, a podredno da se odbije kao neosnovana, jer je vrijednost utvrđena na način propisan člankom 92. stavkom 1. Ovršnog zakona u vezi s člankom 247. stavkom 3. Stečajnog zakona. Naslovni sud je dana 07. rujna 2026. godine spis dostavio Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske radi odlučivanja o žalbi, o kojoj do dana sastavljanja ovog izvješća nije odlučeno.

Neovisno o podnesenoj žalbi, kupac je kupovninu uplatio u cijelosti, pa je prema obavijestima Financijske agencije od 17. i 18. rujna 2026. godine na njezinom posebnom računu evidentirana uplata iznosa od 1.455.500,00 EUR dana 16. rujna 2026. godine s računa kupca te iznosa od 800.000,00 EUR dana 17. rujna 2026. godine, koji je u ime i za račun kupca uplatila Hrvatska poštanska banka d.d., čime je zajedno s ranije uplaćenom jamčevinom kupovna od 2.602.500,00 EUR uplaćena u cijelosti. Uplaćena kupovina ostaje na posebnom računu Financijske agencije do primitka naloga naslovnog suda za postupanje s tim sredstvima, a zaključak o predaji nekretnine kupcu sud će donijeti nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi, odnosno primitka odluke drugostupanjskog suda po izjavljenoj žalbi protiv njega.

### **c) Stečajni plan i prijedlog obustave unovčenja stečajne mase**

Na inicijativu vjerovnika NLP Great time d.o.o., koji je razlučni vjerovnik prvog prvenstvenog reda na glavnoj zgradi hotela i zakupnik nekretnina stečajnog dužnika, izradio sam stečajni plan dužnika te sam ga podneskom od 04. rujna 2026. godine, zaprimljenim kod naslovnog suda dana 07. rujna 2026. godine, dostavio sudu na temelju članka 304. stavka 1. Stečajnog zakona, s prijedlogom da sud zakaže ročište za raspravljanje i glasovanje o stečajnom planu. Planom je predviđeno da strateški partner NLP Great time d.o.o. preuzme cjelokupnu gospodarsku cjelinu stečajnog dužnika, dakle glavnu zgradu hotela, depadans i pokretnine koje se u njima nalaze, te da iz njezinih prihoda, iz kredita poslovne banke i iz vlastitih sredstava namiri vjerovnike razvrstane u četiri skupine, uz obvezu da prije potvrde plana na poslovni račun dužnika položi predujam od 85.000,00 EUR za podmirenje troškova stečajnog postupka i obveza stečajne mase te da na sudski odnosno javnobilježnički polog položi sredstva za jednokratno namirenje vjerovnika. Uz stečajni plan priloženi su financijski plan, izjava strateškog partnera i izjava bivšeg zakonskog zastupnika dužnika.

Istim podneskom predložio sam da naslovni sud na temelju članka 319. Stečajnog zakona odredi obustavu daljnjeg unovčenja i diobe stečajne mase, uključujući prodaju glavne zgrade hotela i depadansa zajedno s pokretninama, sve do pravomoćnog okončanja postupka odlučivanja o stečajnom planu, budući da plan počiva na tome da obje nekretnine ostanu u stečajnoj masi kao jedinstvena funkcionalna cjelina hotelskog kompleksa. O tom prijedlogu naslovni sud prema stanju spisa do dana sastavljanja ovog izvješća nije odlučio.

#### **d) Rješenja o komunalnoj naknadi i naknadi za uređenje voda te žalbe protiv tih rješenja**

Dana 08. rujna 2026. godine na adresi sjedišta stečajnog dužnika u Dugopolju zaprimljena su četiri rješenja od 27. kolovoza 2026. godine, i to dva rješenja Jedinственог upravnog odjela Općine Dugopolje o komunalnoj naknadi (KLASA: UP/I-363-04/26-01/37 i KLASA: UP/I-363-04/26-01/38) te dva rješenja Hrvatskih voda, Vodnogospodarske ispostave za mali sliv „Srednjodalmatinsko primorje i otoci“, o obračunu naknade za uređenje voda (KLASA: UP/I-325-10/26-05/26845 i KLASA: UP/I-325-10/26-05/26846). Tim je rješenjima stečajnom dužniku, počevši od 01. srpnja 2025. godine, utvrđena komunalna naknada za poslovni prostor obračunske površine 13.437,42 m<sup>2</sup> u mjesečnom iznosu od 8.917,27 EUR, odnosno u godišnjem iznosu od 107.007,28 EUR i za garažni poslovni prostor obračunske površine 5.261,27 m<sup>2</sup> u mjesečnom iznosu od 349,15 EUR, odnosno u godišnjem iznosu od 4.189,75 EUR, te naknada za uređenje voda za iste površine u mjesečnim iznosima od 1.875,54 EUR i 733,21 EUR, uz odredbu da žalba ne odgađa izvršenje rješenja.

Protiv svih četiriju rješenja podnio sam dana 22. rujna 2026. godine žalbe, u kojima ističem da je obveza plaćanja komunalne naknade i naknade za uređenje voda Ugovorom o zakupu poslovnog prostora od 14. travnja 2025. godine prenesena na zakupnika NLP Great time d.o.o. kao korisnika i zakonitog posjednika nekretnina koji u njima obavlja djelatnost, da pobijana rješenja ne sadrže oznaku nekretnina na koje se odnose niti obrazloženje načina na koji su utvrđene obračunske površine, koje se ne mogu povezati s nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika, da nije primijenjeno ograničenje visine komunalne naknade za hotele iz članka 97. stavka 3. Zakona o komunalnom gospodarstvu, prema kojem visina godišnje komunalne naknade za hotele ne može biti veća od 1,5 % ukupnoga godišnjeg prihoda obveznika komunalne naknade iz prethodne godine ostvarenog u pojedinom hotelu za koji se plaća komunalna naknada, da se obveza djelomično utvrđuje i za razdoblje prije otvaranja stečajnog postupka dužnika, te da su rješenja donesena bez omogućavanja izjašnjenja stranke, uz zahtjev da se do odluke o žalbama odgodi izvršenje rješenja.

Nakon toga s Općinom Dugopolje načelno je dogovoreno da će stečajnog dužnika uključiti u izradu novih Rješenja o plaćanju komunalne naknade i njezine visine (o kojoj izravno ovise i Rješenja o naknadi za uređenje voda), te da ćemo zajedno pokušati utvrditi točnu površinu za koju će se ista obračunati, imajući u vidu da se radi o dvije zasebne nekretnine (glavna zgrada i depadans), koje se još k tome prodaju u zasebnim javnim dražbama.

#### **e) Zakup nekretnina i ostale radnje stečajnog upravitelja**

Nekretnine stečajnog dužnika i dalje su u zakupu društva NLP Great time d.o.o. na temelju Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 14. travnja 2025. godine, prema kojem mjesečna zakupnina iznosi 5 % mjesečnog neto prihoda kojeg zakupnik ostvari u poslovnom prostoru, uvećano za pripadajući porez na dodanu vrijednost, dok sve troškove korištenja nekretnina, uključujući električnu energiju, vodu, komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda snosi zakupnik, pa stečajna masa tim troškovima nije opterećena. Hotel u 2026. godini zbog neisplativosti nije otvoren za goste, a zakupnik je u dvorani koja se nalazi u depadansu održao pojedine događaje, o čemu mi je dostavio izvješće o ostvarenim prihodima u obliku analitičke kartice konta prihoda od hotela i restorana na dan 21. kolovoza 2026. godine, prema kojoj prihod od tih događaja iznosi ukupno 19.737,40 EUR, i to 9.636,28 EUR po računima od 31. svibnja 2026. godine te 10.101,12 EUR po računima od 16. lipnja 2026. godine. Račun za zakupninu s te osnove do dana sastavljanja ovog izvješća još nije izdan, a prema članku 3. ugovora o zakupu zakupnina za taj prihod iznosi 986,87 EUR, odnosno 1.233,59 EUR s uključenim porezom na dodanu vrijednost, a isti do sada nije izdan zbog određenih prilagodbi novog računovodstva za stečajnog dužnika, te će se to učiniti u narednom razdoblju.

Budući da dotadašnji knjigovodstveni servis poslovne knjige stečajnog dužnika nije vodio, niti je financijske izvještaje sastavljao primjenom Hrvatskog standarda financijskog izvještavanja 18 – Vremenska ograničenost poslovanja (Narodne novine, broj 84/2024), koji uređuje financijsko izvještavanje društava u stečaju i primjenjuje se na izvještajna razdoblja koja započinju 1. siječnja 2025. godine ili kasnije, jer se s primjenom tog standarda do tada nije susreo, radi ispravnog nastavka vođenja poslovnih knjiga stečajnog dužnika sklopio sam dana 01. lipnja 2026. godine Ugovor o obavljanju knjigovodstvenih poslova u stečajnom postupku s društvom FINSense d.o.o. iz Čakovca, uz jednokratnu naknadu od 720,00 EUR za poslove koji se odnose na poslovnu godinu 2025. i mjesečnu naknadu od 150,00 EUR koja se obračunava počevši od 01. siječnja 2026. godine, dok je dotadašnjem knjigovodstvenom servisu MI GRUPA d.o.o. iz Dugopolja, koji je poslovne knjige vodio na temelju Ugovora o knjigovodstvenim uslugama od 08. srpnja 2025. godine, dana 30. lipnja 2026. godine plaćen njegov račun broj 20-1-360 od 15. lipnja 2026. godine za knjigovodstvene usluge u iznosu od 625,00 EUR s uključenim PDV-om.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajnu masu dužnika čine njegove nekretnine, i to kčbr. 5861/299 (HOTEL, DVORIŠTE) upisana u zk. ul. broj 2250 k.o. Dugopolje, odnosno njezine etažne jedinice E-1, E-7, E-8, E-10, E-12 i E-13, čija je vrijednost utvrđena u iznosu od 4.210.000,00 EUR, te kčbr. 5861/298 (POSLOVNA ZGRADA – depadans, DVORIŠTE) upisana u zk. ul. broj 2528 k.o. Dugopolje, čija je vrijednost utvrđena u iznosu od 3.220.000,00 EUR.

Stečajnu masu dužnika čine i njegove pokretnine (oprema i inventar) koje se nalaze u navedenim nekretninama. Vrijednost pokretnina koje se nalaze u glavnoj zgradi (kčbr. 5861/299) utvrđena je u iznosu od 299.500,00 EUR bez PDV-a, dok je vrijednost pokretnina koje se nalaze u depadansu (kčbr. 5861/298) utvrđena u iznosu od 200.000,00 EUR bez PDV-a.

Stečajnu masu dužnika čine i novčana sredstva na njegovom poslovnom računu. Svi prometi po računu u izvještajnom razdoblju od 29. svibnja 2026. do 22. rujna 2026. godine, grupirani po vrsti, prikazani su u donjoj tablici, iz koje proizlazi da stanje računa stečajnog dužnika prema posljednjem izvratku broj 18 od 14. rujna 2026. godine iznosi 12.937,37 EUR.

POČETNO STANJE (29.05.2026.): **13.610,63 EUR**

| Opis prometa                                   | Isplata       | Uplata      |
|------------------------------------------------|---------------|-------------|
| Pasivna kamata                                 | 0,00          | 0,67        |
| Vođenje knjigovodstva (MI GRUPA d.o.o.)        | 625,00        | 0,00        |
| Naknade banke (vođenje računa i platni promet) | 48,60         | 0,00        |
| <b>Ukupan promet:</b>                          | <b>673,60</b> | <b>0,67</b> |

ZAVRŠNO STANJE (30.09.2026.): **12.937,70 EUR**

### III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju pratit ću tijekom druge elektroničke javne dražbe za glavnu zgradu hotela, koja traje do 28. listopada 2026. godine, kao i postupak pred Visokim trgovačkim sudom Republike Hrvatske povodom žalbe protiv rješenja o dosudi depandansa, o kojem ujedno ovisi predloženi stečajni plan i prijedlog za obustavu unovčenja stečajne mase dužnika. Zakupniku ću na temelju dostavljenog izvješća o ostvarenim prihodima izdati račun za zakupninu, a isto tako ću pratiti tijekom žalbenih postupaka povodom rješenja o komunalnoj naknadi i naknadi za uređenje voda te poduzimati sve druge radnje potrebne za unovčenje stečajne mase dužnika.

U Ivancu, 30. rujna 2026. godine.

Stečajni upravitelj dužnika,  
Davorin Kapustić:

**DAVORIN KAPUSTIĆ**  
HR-58634265045

Elektronički potpisano  
Electronically signed  
04.10.2026.23:29:38

Skenirajte za više informacija-->  
Scan for more information-->



CERTILIA