

STEČAJNI UPRAVITELJ DAVORIN KAPUSTIĆ

42 240 IVANEC, Akademika Mirka Maleza 4

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

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

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Stečajni dužnik: **HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. u stečaju**, Dugopolje, Ulica Matice hrvatske 4, OIB: 20163337011

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

kojim se očituje na izjavu razlučnog vjerovnika o prijeboju kupovnine i obavještava sud o troškovima unovčenja glavne zgrade hotela koji ne podliježu prijeboju

I/ Razlučni vjerovnik NLP GREAT TIME d.o.o., Zagreb, Ulica kneza Branimira 71D, OIB: 97855243098, svojim podneskom od 22. listopada 2026. godine dao je izjavu kojom u prijeboj stavlja svoje tražbine osigurane različnim pravima u prvih pet prednosnih redova na nekretninama stečajnog dužnika upisanim u zk. ul. broj 2250 k.o. Dugopolje, odnosno na etažnim jedinicama E-1, E-7, E-8, E-10, E-12 i E-13 na kčbr. 5861/299, u naravi glavnoj zgradi hotela, koje je tražbine na dan 22. listopada 2026. godine obračunao u ukupnom iznosu od 12.753.126,33 EUR-a, te je predložio da ga sud, ako mu te nekretnine budu dosuđene kao najpovoljnijem ponuditelju, rješenjem o dosudi oslobodi polaganja kupovnine ako ona bude iznosila koliko i njegova tražbina ili manje, a podredno za iznos koji odgovara njegovoj tražbini.

Druga elektronička javna dražba te imovine, koja se prema Zaključku o prodaji poslovni broj St-645/2024-64 od 20. ožujka 2026. godine prodaje zajedno s pokretninama kao cjelina, provodi se pod identifikatorom nadmetanja 60133 i završava 28. listopada 2026. godine u 11:59:59 sati, a u trenutku sastavljanja ovog podneska najviša ponuda u tom nadmetanju iznosi 10.547.187,50 EUR-a.

II/ Pozivajući se na taj podnesak, stečajni upravitelj obavještava sud da se tražbina razlučnog vjerovnika iz kupovnine namiruje tek nakon namirenja troškova unovčenja, pa prijeboj ne može obuhvatiti cijelu kupovninu.

Prema čl. 248. st. 1. Stečajnog zakona (dalje: SZ) sud iz iznosa ostvarenog prodajom stvari na kojoj postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi najprije namiruje troškove unovčenja iz čl. 254. SZ, zatim tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenom pravilima ovršnog postupka, a tek preostali iznos predaje stečajnom upravitelju. Prema čl. 254. st. 3. SZ troškovi unovčenja određuju se u stvarnoj visini kad su stvarno nastali troškovi znatno viši od paušala, a porez kojim je stečajna masa zbog unovčenja opterećena pridodaje se tim

troškovima. Odredba čl. 107. st. 3. Ovršnog zakona (dalje: OZ), koja se u ovom postupku primjenjuje na temelju čl. 247. st. 1. SZ, kupca koji se iz kupovnine namiruje prije ostalih vjerovnika oslobađa polaganja kupovnine samo uz uvjet da položi onaj iznos kupovnine koji odgovara troškovima postupka na čiju naknadu druge osobe imaju prvenstveno pravo, a prema st. 5. istog članka o oslobođenju kupca od polaganja kupovnine sud odlučuje u rješenju o dosudi.

Budući da će sud, ako razlučni vjerovnik NLP GREAT TIME d.o.o. bude najpovoljniji ponuditelj u toj dražbi, već u rješenju o dosudi morati odrediti iznos koji je razlučni vjerovnik kao kupac dužan položiti, stečajni upravitelj će u kraćem roku izraditi i sudu dostaviti obračun troškova unovčenja ove imovinske cjeline, pa predlaže da sud u tom slučaju rješenje o dosudi i odluku o oslobođenju od polaganja kupovnine donese tek nakon što taj obračun zaprimi. Stavke koje će u obračun ući i razlozi zbog kojih je riječ o znatnom iznosu izlažu se u nastavku.

III/ Porez na dobit koji će stečajni dužnik morati platiti zbog ove prodaje najveća je stavka troškova unovčenja, budući da je stečajni dužnik i nakon otvaranja stečajnog postupka obveznik poreza na dobit, a u poreznu osnovicu prema čl. 5. Zakona o porezu na dobit (dalje: ZPD) ulazi i dobit od prodaje. Kako je izgledno da će ukupni prihodi stečajnog dužnika u poreznom razdoblju predmetnom prodajom premašiti iznos od 1.000.000,00 EUR-a, porez se prema čl. 28. ZPD plaća po stopi od 18 %, dok oporeziva razlika nastaje između kupovnine postignute za nekretnine i njihove knjigovodstvene vrijednosti.

Prema brutobilanci stečajnog dužnika na dan 31. prosinca 2025. godine nabavna vrijednost glavne zgrade hotela iznosi 5.506.525,43 EUR-a, a akumulirana amortizacija 3.598.696,69 EUR-a, pa knjigovodstvena vrijednost zgrade iznosi 1.907.828,74 EUR-a, dok nabavna vrijednost zemljišta kčbr. 5861/299 prema registru dugotrajne imovine iznosi 338.443,16 EUR-a, što ukupno daje knjigovodstvenu vrijednost nekretnina od 2.246.271,90 EUR-a.

Prema Zaključku o prodaji poslovni broj St-645/2024-64 od 20. ožujka 2026. godine utvrđena vrijednost cjeline od 4.584.375,00 EUR-a sastoji se od vrijednosti nekretnina od 4.210.000,00 EUR-a i vrijednosti pokretnina od 374.375,00 EUR-a s PDV-om, pa se na nekretnine odnosi 91,83 % kupovnine.

Pri trenutnoj cijeni od 10.547.187,50 EUR-a na nekretnine bi otpadalo 9.685.869,80 EUR-a, a razlika prema njihovoj knjigovodstvenoj vrijednosti, koja čini poreznu osnovicu prije umanjjenja, iznosila bi 7.439.597,90 EUR-a. Ta se osnovica umanjuje za preneseni porezni gubitak iz ranijih godina i za ostale porezno priznate rashode poreznog razdoblja, a konačni iznos poreza ovisit će o konačno postignutoj kupovnini i o rezultatu cijelog poreznog razdoblja.

Iako se još ne može utvrditi točan iznos poreza na dobit, već je iz navedenog razvidno da je riječ o znatnom iznosu koji nastaje upravo zbog unovčenja ove nekretnine, koji se prema čl. 254. st. 3. SZ pridodaje troškovima unovčenja i koji razlučni vjerovnik ne može staviti u prijeboj sa svojom tražbinom, nego će ga stečajni dužnik morati platiti iz kupovnine, pa ga razlučni vjerovnik kao kupac mora položiti.

IV/ Jednako vrijedi za komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda. Naime, Jedinstveni upravni odjel Općine Dugopolje rješenjima KLASA: UP/I-363-04/26-01/37 i KLASA: UP/I-363-04/26-01/38 od 27. kolovoza 2026. godine utvrdio je stečajnom dužniku, počevši od 01. srpnja 2025. godine, komunalnu naknadu za poslovni prostor obračunske površine 13.437,42 m² u godišnjem iznosu od 107.007,28 EUR-a i za garažni poslovni prostor obračunske površine 5.261,27 m² u godišnjem iznosu od 4.189,75 EUR-a, a Hrvatske vode rješenjima KLASA: UP/I-325-10/26-05/26845 i KLASA: UP/I-325-10/26-05/26846 od istog dana naknadu za uređenje voda za iste površine u mjesečnim iznosima od 1.875,54 EUR-a i 733,21 EUR-a. Protiv navedenih rješenja kao stečajni upravitelj dužnika podnio sam dana

22. rujna 2026. godine žalbe, u kojima ističem da je obveza plaćanja tih naknada Ugovorom o zakupu poslovnog prostora od 14. travnja 2025. godine prenesena na zakupnika, a to je upravo razlučni vjerovnik NLP GREAT TIME d.o.o., koji nekretnine drži u posjedu i u njima obavlja djelatnost. Vlasnik nekretnine međutim, prema čl. 93. st. 3. Zakona o komunalnom gospodarstvu solidarno jamči za plaćanje komunalne naknade kad je obveza plaćanja pisanim ugovorom prenesena na korisnika, a prema čl. 14. st. 1. Zakona o financiranju vodnoga gospodarstva obveznik naknade za uređenje voda je vlasnik ili drugi zakoniti posjednik nekretnine, pa bi stečajni dužnik, ako u žalbenim postupcima ne uspije, te naknade za razdoblje nakon otvaranja stečajnog postupka morao platiti kao obvezu stečajne mase, i to iz kupovnine za nekretnine na koje se odnose, a ni za taj iznos razlučni vjerovnik ne može izjaviti prijeboj.

V/ U troškove unovčenja ulazi i razmjerni dio općih troškova stečajnog postupka, koji se na ovu imovinsku cjelinu odnose prema omjeru kupovnine postignute za nju prema ukupno unovčenoj stečajnoj masi dužnika. To su nagrada stečajnog upravitelja, koja se prema Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima određuje upravo prema vrijednosti unovčene stečajne mase, troškovi vođenja knjigovodstva stečajnog dužnika, troškovi arhiviranja njegove poslovne dokumentacije, sudski troškovi i ostali troškovi stečajnog postupka iz čl. 155. SZ, a uz njih i stvarno nastali troškovi koji se odnose isključivo na prodaju ove cjeline, kao što su troškovi procjene vrijednosti nekretnina i pokretnina te troškovi provedbe elektroničke javne dražbe. Sve te stavke stečajni upravitelj će iskazati u obračunu iz točke II/ ovog podneska.

VI/ Stečajni upravitelj ujedno ističe da razlučni vjerovnik NLP GREAT TIME d.o.o. nema razlučno pravo na pokretninama koje se prodaju zajedno s nekretninama kao cjelina. Rješenje o prodaji poslovni broj St-645/2024-55 od 03. ožujka 2026. godine i točka V. izreke Zaključka o prodaji poslovni broj St-645/2024-64 od 20. ožujka 2026. godine razlučna prava utvrđuju samo na nekretninama, a pokretnine, odnosno kompletna oprema i inventar glavne zgrade hotela, u utvrđenoj vrijednosti cjeline sudjeluju s 374.375,00 EUR-a s PDV-om, dakle s 8,17 % kupovnine, što pri trenutnoj cijeni iznosi 861.317,70 EUR-a. Taj dio kupovnine razlučni vjerovnik ni u kojem slučaju ne može prebiti sa svojom tražbinom i dužan ga je platiti u cijelosti, povrh troškova unovčenja navedenih u točkama III/ do VI/ ovog podneska, s time da će stečajni dužnik iz tog iznosa morati platiti i porez na dodanu vrijednost sadržan u cijeni pokretnina.

VII/ Slijedom svega navedenog, stečajni upravitelj predlaže da sud, ako najpovoljniji ponuditelj u elektroničkoj javnoj dražbi pod identifikatorom nadmetanja 60133 bude razlučni vjerovnik NLP GREAT TIME d.o.o., rješenje o dosudi i odluku o njegovu oslobođenju od polaganja kupovnine donese tek nakon što zaprimi obračun troškova unovčenja koji će stečajni upravitelj u tom slučaju dostaviti sudu u kraćem roku, te da razlučnom vjerovniku naloži polaganje dijela kupovnine koji odgovara troškovima unovčenja iz tog obračuna i cijeni pokretnina, a oslobođenje od polaganja kupovnine ograniči na preostali dio kupovnine do visine njegove tražbine.

U Ivancu, 27. listopada 2026. godine.

Stečajni upravitelj dužnika,
Davorin Kapustić:

Digitalno potpisao:
Davorin Kapustić
Datum: 2026.10.27
11:16:55 +01'00'