

STEČAJNI UPRAVITELJ DAVORIN KAPUSTIĆ

42 240 IVANEC, Akademika Mirka Maleza 4

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

SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA UPRAVNI ODJEL ZA ZAŠTITU OKOLIŠA, KOMUNALNE POSLOVE I INFRASTRUKTURU

putem

OPĆINE DUGOPOLJE, JEDINSTVENOG UPRAVNOG ODJELA

Žalitelj: **HOTEL KATARINA 2009 d.o.o. u stečaju**, OIB: 20163337011, Dugopolje, Ulica Matice hrvatske 4, zastupan po zakonskom zastupniku Davorinu Kapustiću, stečajnom upravitelju iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 4

ŽALBA

stečajnog dužnika protiv Rješenja o komunalnoj naknadi
Jedinstvenog upravnog odjela Općine Dugopolje
KLASA: UP/I-363-04/26-01/37, URBROJ: 2181-23-03/2-26-1 i
KLASA: UP/I-363-04/26-01/38, URBROJ: 2181-23-03/2-26-1,
oba od 27. kolovoza 2026. godine

I/ Jedinstveni upravni odjel Općine Dugopolje donio je dana 27. kolovoza 2026. godine dva rješenja o komunalnoj naknadi protiv stečajnog dužnika.

Rješenjem **KLASA: UP/I-363-04/26-01/37, URBROJ: 2181-23-03/2-26-1** utvrđena je komunalna naknada za poslovni prostor na adresi Dugopolje, Matice hrvatske 4, obračunske površine 13.437,42 m², u iznosu od 7,96338 EUR-a po četvornom metru, u godišnjem iznosu od **107.007,28 EUR-a** i mjesečnom iznosu od 8.917,27 EUR-a, počevši od 01. srpnja 2025. godine.

Rješenjem **KLASA: UP/I-363-04/26-01/38, URBROJ: 2181-23-03/2-26-1** utvrđena je komunalna naknada za garažni poslovni prostor na istoj adresi obračunske površine 5.261,27 m², u iznosu od 0,79634 EUR-a po četvornom metru, u godišnjem iznosu od **4.189,75 EUR-a** i mjesečnom iznosu od 349,15 EUR-a, također počevši od 01. srpnja 2025. godine.

Oba rješenja donesena su neposrednim rješavanjem na temelju članka 87. Općeg poreznog zakona, s naznakom da žalba ne odgađa izvršenje.

Rješenja su otpremljena na adresu sjedišta stečajnog dužnika u Dugopolju, Ulica Matice hrvatske 4, na kojoj adresi stečajni dužnik ne obavlja nikakvu djelatnost niti ima zaposlenih, već tamo hotelsku i ugostiteljsku djelatnost 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 trideset dana iz članka 180. Općeg poreznog zakona i pravodobna je.

Stečajni dužnik ujedno moli da se sva daljnja pismena u ovom i u svim drugim postupcima koji se protiv njega vode 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, a dostava na adresu na kojoj dužnik nema nikoga tko bi pismeno mogao primiti dovodi u pitanje urednost dostave i ostvarenje prava na pravni lijek.

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 toga 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 zakupodavac prema članku 5. ugovora bio dužan predati zakupniku 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, prema računima i stvarnom utrošku. 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 93. stavku 1. Zakona o komunalnom gospodarstvu komunalnu naknadu plaća vlasnik odnosno korisnik nekretnine, a prema stavku 2. točki 1. istoga članka korisnik nekretnine plaća komunalnu naknadu ako je na njega obveza plaćanja te naknade prenesena pisanim ugovorom, dok je prema čl. 94. st. 1. toč. 2. navedenog zakona, propisano da obveza plaćanja komunalne naknade nastaje danom sklapanja ugovora kojim se steče vlasništvo ili pravo korištenja nekretnine. Istovjetno propisuje i članak 7. stavak 2. i članak 8. Odluke o komunalnoj naknadi Općine Dugopolje (Službeni vjesnik Općine Dugopolje broj 1/19), dok članak 93. stavak 3. Zakona i članak 7. stavak 3. Odluke propisuju da vlasnik nekretnine u tom slučaju solidarno jamči za plaćanje komunalne naknade.

U ovom je predmetu obveza plaćanja komunalne naknade na korisnika nekretnina prenesena pisanim ugovorom s javnobilježnički ovjerenim potpisima, sklopljenim prije datuma od kojeg prvostupanjsko tijelo utvrđuje obvezu, pa je obveznik plaćanja komunalne naknade u smislu članka 93. stavka 2. točke 1. Zakona o komunalnom gospodarstvu zakupnik NLP GREAT TIME d.o.o. kao korisnik nekretnina. Stečajni dužnik pritom ne zanemaruje solidarno jamstvo vlasnika iz stavka 3. istoga članka, nego ističe da pobijana rješenja obvezu utvrđuju izravno prema njemu kao obvezniku, bez ikakvog utvrđenja o osobi korisnika, o pravnoj osnovi po kojoj se stečajni dužnik tereti i o opsegu te obveze, pa se iz rješenja ne može razabrati tereti li se stečajni dužnik kao obveznik ili kao jamac, a ni za jedno ni za drugo rješenja ne sadrže pretpostavke.

Prvostupanjsko tijelo je stoga činjenično stanje utvrdilo nepotpuno jer uopće nije utvrđivalo tko nekretnine koristi i po kojoj pravnoj osnovi, a iz obrazloženja nije razvidno ni zašto je obveza utvrđena upravo od 01. srpnja 2025. godine, iako je ugovor o zakupu sklopljen ranije, pa stečajni dužnik ne može provjeriti kojim je podacima tijelo raspolagalo.

Stečajni dužnik ujedno, u smislu članka 94. stavka 2. Zakona o komunalnom gospodarstvu, prvostupanjskom tijelu podnosi prijavu promjene osobe obveznika plaćanja komunalne naknade uz koju dostavlja Ugovor o zakupu poslovnog prostora.

IV/ Pobijana rješenja osim adrese ne sadrže oznaku nekretnine na koju se odnose. U njima nije naveden ni broj katastarske čestice, ni zemljišnoknjižni uložak, ni etažna jedinica, ni kat ili položaj prostora, nego samo adresa i obračunske površine od 13.437,42 m² poslovnog prostora i 5.261,27 m² garažnog poslovnog prostora, za koje se u obrazloženju navodi jedino da su utvrđene iz evidencije obveznika komunalne naknade, a iz obrazloženja nije razvidno kako su te površine utvrđene ni na koje se nekretnine i posebne dijelove odnose, pa ih se ne može povezati ni s jednim podatkom iz zemljišnih knjiga, katastra ili elaborata etažiranja.

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, caffe 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 posjedovnom listu 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 tlocrtne površine 2.093 m² s dvorištem od 323 m², koja je u naravi depadansa hotela.

Zbroj obračunskih 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 pribavi i u spis uloži specifikaciju obračuna po pojedinim česticama, zgradama i posebnim dijelovima, s naznakom namjene, površine i načina njezina utvrđenja, te da je usporedi sa zemljišnoknjižnom i građevnom dokumentacijom.

Prema članku 99. stavku 1. točki 1. Zakona o komunalnom gospodarstvu i članku 10. stavku 1. Odluke o komunalnoj naknadi, komunalna naknada za poslovni i garažni prostor obračunava se po jedinici korisne površine koja se utvrđuje na način propisan Uredbom o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine, a prema članku 11. Odluke namjena

i površina prostora utvrđuju se građevnom dokumentacijom odnosno zapisnikom o utvrđenom stanju i izmjeri. Iz obrazloženja pobijanih rješenja nije razvidno da je bilo što od toga provedeno, a iz njih nije moguće utvrditi ni koje su nekretnine obuhvaćene, ni na koji su način njihove površine utvrđene, ni jesu li u obračun uključeni prostori koji su u vlasništvu i korištenju trećih osoba. Time je obračunska površina, koju rješenje o komunalnoj naknadi prema članku 101. stavku 1. točki 2. Zakona o komunalnom gospodarstvu mora utvrditi i što nužno pretpostavlja da je nekretnina u rješenju određena, ostala neutvrđena i neobrazložena, a ako bi se uzelo da obračunska površina bez određene nekretnine nije ni utvrđena, rješenje prema stavku 3. istoga članka nema propisani sadržaj. Obrazloženja pobijanih rješenja ujedno ne sadrže utvrđeno činjenično stanje ni sažetak dokaznog postupka u smislu članka 98. stavka 5. Općeg poreznog zakona, jer se iscrpljuju u pozivanju na neimenovanu evidenciju, pa se rješenja u tom dijelu ne mogu ni ispitati.

V/ Nekretnine na koje se pobijana rješenja odnose su hotel, što je vidljivo iz upisa u zemljišnoj knjizi (kčbr. 5861/299 označena je kao hotel i dvorište), iz opisa etažnih jedinica i iz djelatnosti koja se u njima obavlja.

Člankom 97. stavkom 3. Zakona o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine broj 68/18, 110/18, 32/20 i 145/24) propisano je da za hotele, turistička naselja, kampove i golf igrališta visina godišnje komunalne naknade ne može biti veća od 1,5 % ukupnoga godišnjeg prihoda obveznika komunalne naknade iz prethodne godine ostvarenog u pojedinom hotelu, turističkom naselju, kampu i na golf igralištu za koje se plaća komunalna naknada. Riječ je o kogentnoj zakonskoj odredbi koja se primjenjuje neposredno, neovisno o tome što je Odluka o komunalnoj naknadi Općine Dugopolje ne sadrži i što za ugostiteljske djelatnosti propisuje koeficijent namjene 10,00. Prvostupanjsko tijelo tu odredbu uopće nije primijenilo niti je utvrđivalo prihod ostvaren u hotelu u prethodnoj godini, iako je to činjenica o kojoj visina naknade po zakonu ovisi.

Za primjenu te odredbe tijelo je moralo najprije utvrditi obveznika i prostore koji pripadaju hotelu, a zatim prihod toga obveznika ostvaren u hotelu u prethodnoj godini, dakle za obvezu u 2025. godini prihod iz 2024. godine, a za obvezu u 2026. godini prihod iz 2025. godine, što nije učinilo, pa se visina naknade za hotel nije mogla zakonito odrediti. Prihod koji u hotelu ostvaruje zakupnik prvostupanjsko tijelo nije utvrdilo, a bez toga podatka visina naknade za hotel po zakonu se ne može odrediti ni prema zakupniku kao obvezniku. Ako bi tijelo podredno smatralo stečajnog dužnika obveznikom, ukupni prihodi stečajnog dužnika u 2024. godini prema priloženoj prijavi poreza na dobit za 2024. godinu iznose 673,10 EUR-a, pa bi najviši dopušteni godišnji iznos komunalne naknade za 2025. godinu za sve nekretnine stečajnog dužnika zajedno iznosio 10,10 EUR-a, a ukupni prihodi u 2025. godini prema priloženim prijavama poreza na dobit za razdoblje od 01. siječnja do 07. srpnja 2025. godine i za razdoblje od 08. srpnja do 31. prosinca 2025. godine iznose 287,92 EUR-a i 38.024,12 EUR-a, ukupno 38.312,04 EUR-a, i sastoje se od zakupnine i prefakturiranih troškova, pa bi najviši dopušteni godišnji iznos za 2026. godinu iznosio 574,68 EUR-a, dok je pobijanim rješenjima utvrđena godišnja komunalna naknada od ukupno 111.197,03 EUR-a.

VI/ Pobijanim rješenjima obveza je utvrđena retroaktivno počevši od 01. srpnja 2025. godine, dakle i za razdoblje od 01. do 07. srpnja 2025. godine koje prethodi otvaranju stečajnog postupka. Tražbine prema dužniku 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 i namiruju u stečajnom postupku, a prema članku 169. stavku 1. Stečajnog zakona nakon otvaranja stečajnog postupka stečajni vjerovnici ne mogu protiv dužnika tražiti ovrhu. Rješenje kojim se za to razdoblje utvrđuje obveza uz nalog za plaćanje i upozorenje o prisilnom izvršenju protivno je tim odredbama u dijelu u kojem tražbinu za razdoblje prije otvaranja stečajnog postupka podvrgava naplati izvan stečajnog postupka, a prema članku 147. stavku 1. točki 5. Općeg poreznog zakona ovrha se 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 nikakva računa, već stečajnog dužnika tretiraju kao redovnog obveznika s nalogom za mjesečno plaćanje i prisilnu naplatu, iako stečajni dužnik ne obavlja djelatnost, nema zaposlenih i nekretnine neposredno ne koristi jer su u posjedu zakupnika.

VII/ Prvostupanjsko tijelo riješilo je stvar neposredno na temelju članka 87. Općeg poreznog zakona, a da stečajnom dužniku nije omogućilo očitovanje o činjenicama i okolnostima bitnim za donošenje rješenja, što je protivno članku 7. Općeg poreznog zakona i članku 30. stavku 1. Zakona o općem upravnom postupku. Neposredno rješavanje po članku 87. točki 2. Općeg poreznog zakona dopušteno je samo ako se stanje stvari može utvrditi na temelju podataka iz službenih evidencija i ako nije potrebno posebno saslušanje stranke radi zaštite njezinih prava, a u ovom predmetu upravo su činjenice o osobi obveznika, o korisniku nekretnina, o obračunskim površinama i o prihodu ostvarenom u hotelu takve da ih se iz evidencije ne može utvrditi i o njima se stranku moralo saslušati, tim više što se obveza utvrđuje retroaktivno za više od godinu dana i u iznosu koji višestruko premašuje raspoloživa sredstva stečajne mase.

Prema članku 88. točki 1. Općeg poreznog zakona teret dokaza za činjenice koje utemeljuju javno davanje snosi porezno tijelo, a ono u ovom predmetu nije dokazalo ni koje nekretnine oporezuje, ni njihovu površinu, ni to da je stečajni dužnik njihov korisnik, dok stečajni dužnik sa svoje strane, u smislu točke 2. istoga članka, uz ovu žalbu prilaže isprave o zakupu, o prihodima i o površinama nekretnina.

VIII/ Slijedom svega navedenog stečajni dužnik prvenstveno predlaže da prvostupanjsko tijelo odnosno Jedinostveni upravni odjel Općine Dugopolje usvoji ovu žalbu i uz provođenje dopunskog postupka novim rješenjima zamijeni svoja prethodno donesena pobijana Rješenja KLASA: UP/I-363-04/26-01/37, URBROJ: 2181-23-03/2-26-1 i KLASA: UP/I-363-04/26-01/38, URBROJ: 2181-23-03/2-26-1, oba od 27. kolovoza 2026. godine, a podredno se predlaže drugostupanjskom tijelu da žalbu usvoji te da poništi pobijana rješenja te, 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 i korisnika nekretnina, nekretnine i njihove obračunske površine te da primijeni ograničenje iz članka 97. stavka 3. Zakona o komunalnom gospodarstvu.

IX/ Stečajni dužnik ujedno, na temelju članka 140. stavka 1. Zakona o općem upravnom postupku u vezi s člankom 4. Općeg poreznog zakona, podnosi zahtjev da prvostupanjsko tijelo do donošenja pravomoćne odluke o žalbi odgodi izvršenje pobijanih rješenja. Pobijanim rješenjima utvrđena je obveza od ukupno 111.197,03 EUR-a godišnje, retroaktivno za više od godinu dana, prema stečajnom dužniku koji ne obavlja djelatnost, nema zaposlenih i čiji su jedini prihodi zakupnina i prefakturirani troškovi, pa bi prisilna naplata takvog iznosa 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 prema članku 147. stavku 1. točki 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
- Prijave poreza na dobit stečajnog dužnika za razdoblja od 01. siječnja do 07. srpnja 2025. godine i od 08. srpnja do 31. prosinca 2025. godine
- Prijava poreza na dobit stečajnog dužnika za 2024. godinu
- Mjesečna izvješća zakupnika o prihodu i računi stečajnog dužnika za zakupninu