BLAŽIČKO
STEČAJNI UPRAVITELJ/BANKRUPTCY TRUSTEE

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
10 000 ZAGREB

Zagreb, 11. studenog 2026. godine
Posl. br.: St-2297/2026

DUŽNIK:
Stečajna masa iza JUST HOTEL d.o.o. u stečaju, Zagreb, P.P. Njegoša 6, OIB: 24993833477

U skladu s odredbom članka 227. stavka 1. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, 27/24; dalje u tekstu: SZ) podnosim sljedeće

IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU DUŽNIKA I NJEGOVIM UZROCIMA

1. POKRETANJE STEČAJNOG POSTUPKA

2. RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA

3. OSNOVNI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU

4. GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCI

5. PREGLED IMOVINE I OBVEZA

- **5.1. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA**
- **5.2. OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA**

6. SUDSKI POSTUPCI

7. ZAKUPNI ODNOSI

8. TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA

9. OSTALE VAŽNE NAPOMENE

10. PRIJEDLOZI STEČAJNOG UPRAVITELJA

BLAŽIČKO
STEČAJNI UPRAVITELJ/BANKRUPTCY TRUSTEE

1. POKRETANJE STEČAJNOG POSTUPKA

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. br. St-1133/2025 od 15. svibnja 2026. godine, otvoren je i istovremeno zaključen stečajni postupak u odnosu na društvo JUST HOTEL d.o.o. u stečaju, Klinča Sela, A.G. Matoša 3b, OIB: 72270494731. Predmetnim rješenjem imenovan sam stečajnim upraviteljem društva JUST HOTEL d.o.o., a ujedno je određeno da će se nakon pravomoćnosti navedenog rješenja dužnik brisati iz sudskog registra.

Predmetni stečajni postupak otvoren je i zaključen u skladu s odredbom članka 132. Stečajnog zakona (NN 71/2015, 104/2017, 36/2022, 27/2024; dalje u tekstu: SZ).

Budući da je naknadno pronađena imovina stečajnog dužnika rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. br. St-2297/2026 od 18. rujna 2026. određen je nastavak postupka u odnosu na Stečajnu masu iza JUST HOTEL d.o.o. u stečaju, Zagreb, P.P. Njegoša 6, OIB: 24993833477, radi naknadne diobe.

2. RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA

Od otvaranja stečajnog postupka poduzeo sam sljedeće radnje:

- stupio sam u kontakt s ranijim zakonskim zastupnikom dužnika te s istim redovito komunicirao u vezi s imovinom koja čini stečajnu masu;
- napravio sam uvid u javno dostupna financijska izvješća za dužnika te zatražio raniju knjigovodstvenu dokumentaciju;
- napravio sam uvid u predmetni spis, posebice u tijek prethodnog postupka;
- napravio sam uvid u Zajednički informacijski sistem zemljišnih knjiga i katastra radi provjere je li dužnik vlasnik nekretnina;
- napravio sam uvid u sustav e-Komunikacija za dužnika radi provjere vode li se eventualni sudski postupci, a predmet kojih bi bila eventualna imovina dužnika;
- napravio sam dodatne provjere u vezi s utvrđivanjem imovine stečajnog dužnika;
- predložio sam nastavak postupka radi naknadne diobe;
- preuzeo sam u posjed predmetnu nekretninu stečajnog dužnika;
- doveo sam u red očevidnik knjigovodstvenih podataka;
- sklopio sam ugovor o pružanju knjigovodstvenih usluga za stečajnog dužnika s profesionalnim knjigovodstvenim servisom (u prilogu se dostavlja Ugovor);
- pregledao sam knjigovodstveno-financijsku dokumentaciju dužnika te sastavio početno stanje imovine dužnika;

- sastavio sam predračun troškova stečajnog postupka te ga ovim izvješćem dostavio na odobrenje skupštini vjerovnika (odbor vjerovnika nije osnovan);
- otvorio sam bankovni račun stečajnog dužnika;
- angažirao sam ovlaštenog sudskog vještaka radi procjene vrijednosti predmetne nekretnine;
- zaprimio sam prijave tražbina vjerovnika te se na iste očitovao;
- sastavio sam izvješće o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima (s pregledom imovine i obveza), tablicu prijavljenih tražbina te tablicu razlučnih i izlučnih prava, popis vjerovnika, popis predmeta stečajne mase;
- pripremio sam prijedloge odluka skupštine vjerovnika na izvještajnom ročištu kako bi se postupak mogao provesti što brže i sa što je moguće manje troškova;
- podnio sam žalbe protiv poreznih rješenja o utvrđivanju poreza na dobit za tri godine, a koje su žalbe prihvaćene;
- redovito kontaktiram sa stečajnom upraviteljicom u Republici Austriji, dr. Simone Greil (Greil Rechtsanwalt GmbH, Salzburg

3. OSNOVNI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU

Opći podaci: Stečajna masa iza JUST HOTEL d.o.o. u stečaju, Zagreb, P.P. Njegoša 6, OIB: 24993833477
Raniji osnivač dužnika: GASTHOF ENTENWIRT VERMÖGENSVERWALTUNGS GMBH, Austrija, Broj iz registra: FN 502556 d, Naziv registra: Registar tvrtki, Nadležno tijelo: Zemaljski sud u Salzburgu, OIB: 32484988694
Raniji zakonski zastupnik: Petar Barukčić, OIB: 42039862988

4. GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCI

Stečajni dužnik je stečajna masa iza JUST HOTEL d.o.o. u stečaju, a koje društvo je bilo projektno društvo osnovano radi kupnje predmetne nekretnine – zemljišta za gradnju hotela ili drugog odgovarajućeg smještajnog kapaciteta u Novom Vinodolskom.

Do realizacije projekta nije došlo te je nad društvom JUST HOTEL d.o.o. otvoren stečajni postupak.

5. PREGLED IMOVINE I OBVEZA

5.1. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA

Stečajni upravitelj je nakon otvaranja stečajnog postupka i primopredaje dužnosti ispitao imovinu stečajnog dužnika.

Kao jedina imovina stečajnog dužnika koja čini stečajnu masu utvrđena je sljedeća imovina:

a/ Nekretnine

Redni broj	OPIS NEKRETNINE	Vrijednost
1.	nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Crikvenici, ZK odjela Novi Vinodolski, u zk. ul. br. 5488, k.o. NOVI, opisanih kao zkč. br. 3731/3, PAŠNJAK, površine 1451 m2 te zkč. br. 3731/13, PAŠNJAK, površine 108 m2, ukupne površine 1559 m2	470.000,00 EUR

b/ Drugih predmeta stečajne mase nema.

Predmetne nekretnine opterećene su razlučnim pravom u korist razlučnog vjerovnika Republika Hrvatska, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276 radi osiguranja tražbine u iznosu od 596,85, a sve na temelju Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Crikvenici, posl. br. Ovr-438/2024-2 od 19. studenog 2024.

Nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnoga vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini, u skladu s odredbom 247. Stečajnog zakona.

U skladu s tim skupština vjerovnika ne donosi odluke o načinu unovčenja, već će stečajni upravitelj zasebnim podneskom sudu predložiti donošenje rješenja o prodaji.

Usput se napominje kako je stečajni upravitelj već angažirao ovlaštenog vještaka za procjenu vrijednosti predmetne nekretnina, a koja će se dostaviti do ročišta za utvrđivanje vrijednosti nekretnine, a nakon što rješenje o prodaji postane pravomoćno.

PRILOG:
- ZK izvadak za predmetnu nekretninu

5.2. OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA

1. VIŠI ISPLATNI RED			
Broj tražbina	Prijavljeno (EUR)	Priznato (EUR)	Osporeno (EUR)
0	**0,00**	**0,00**	**0,00**

2. VIŠI ISPLATNI RED			
Broj tražbina	Prijavljeno (EUR)	Priznato (EUR)	Osporeno (EUR)
1	**596,85**	**596,85**	**0,00**

1. VIŠI ISPLATNI RED							
Redni broj prijavljene tražbine	**Ime i prezime / tvrtka ili naziv vjerovnika, adresa/sjedište, OIB**	**Iznos prijavljene tražbine (EUR)**	**Pravna osnova prijavljene tražbine**	**Iznos priznate tražbine (EUR)**	**Iznos osporene tražbine (EUR)**	**Razlog osporavanja tražbine**	**Oznaka ovršne isprave**
-	-	-	-	-	-	-	-

2. VIŠI ISPLATNI RED							
Redni broj prijavljene tražbine	**Ime i prezime / tvrtka ili naziv vjerovnika, adresa/sjedište, OIB**	**Iznos prijavljene tražbine (EUR)**	**Pravna osnova prijavljene tražbine**	**Iznos priznate tražbine (EUR)**	**Iznos osporene tražbine (EUR)**	**Razlog osporavanja tražbine**	**Oznaka ovršne isprave**
1.	Republika Hrvatska, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276	596,85	trošak postupka osiguranja na temelju rješenja o osiguranju Općinskog suda u Crikvenici, posl. br. Ovr-438/2024 od 19. studenog 2024. (glavnica 500,00 EUR i zakonske zatezne kamate 96,85 EUR	596,85	0,00	-	Rješenje o osiguranju Općinskog suda u Crikvenici, posl. br. Ovr-438/2024-2 od 19. studenog 2024.

6. SUDSKI POSTUPCI

Napravio sam uvid u sustav e-Komunikacija radi provjere eventualnih sudskih postupaka u kojima bi predmet postupka bila potencijalna imovina stečajnog dužnika.

Utvrđeno je kako se ne vode sudski postupci u kojima bi predmet postupka bila potencijalna imovina stečajnog dužnika.

Porezna uprava, Područni ured Zagrebačka županija, Ispostava Jastrebarsko donijela je 25. rujna 2026. godine tri rješenja o utvrđivanju obveze poreza na dobit poreznom obvezniku JUST HOTEL d.o.o. u stečaju, i to za 2024., 2025. i 2026. godinu (Klasa: UP/I-410-23/26-20/6, UP/I-410-23/26-20/7 i UP/I-410-23/26-20/8).

Stečajni upravitelj podnio je žalbe protiv sva tri rješenja. Poreznim rješenjima od 19. listopada 2026. godine žalbe su usvojene, pobijana rješenja poništena, a postupci utvrđivanja obveze poreza na dobit obustavljeni.

PRILOZI:
- Prvostupanjska porezna rješenja;
- Drugostupanjska porezna rješenja

7. ZAKUPNI ODNOSI

Utvrđeno je kako stečajni dužnik nije stranka ugovora o zakupu ni kao zakupodavac niti kao zakupnik.

8. TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA

Stečajni upravitelj je sastavio predračun troškova postupka i predvidivih ostalih obveza stečajne mase (na bazi procjene za trajanje postupka do prosinca 2027.).

Stečajni upravitelj daje pregled nastalih troškova do izvještajnog ročišta te pregled predvidivih troškova nakon izvještajnog ročišta.

Stečajni upravitelj daje pregled troškova postupka i ostalih obveza stečajne mase u tablici:

NASTALI TROŠKOVI (zaključno s izvještajnim ročištem)	Nagrada stečajnom upravitelju - bruto	zasad neutvrđen iznos
	Putni troškovi stečajnog upravitelja – preuzimanje nekretnine u posjed	220,00 EUR
	Trošak knjigovodstva – 6 mjeseci (75,00 EUR mjesečno s uključenim PDV-om)	450,00 EUR

PREDVIDIVI TROŠKOVI (do zaključenja Postupka)	Trošak knjigovodstva – 12 mjeseci (75,00 EUR mjesečno s uključenim PDV-om)	900,00 EUR
	Troškovi vođenja bankovnog računa	180,00 EUR
	Trošak procjene vrijednosti nekretnine po ovlaštenom sudskom vještaku	1.500,00 EUR
	Putni troškovi stečajnog upravitelja – dva odlaska do nekretnine	440,00 EUR

9. OSTALE VAŽNE NAPOMENE

Stečajni upravitelj u kontaktu je sa stečajnom upraviteljicom u Republici Austriji, dr. Simone Greil (Greil Rechtsanwalt GmbH, Salzburg).

Naime, rješenjem Općinskog suda u Seekirchenu am Wallersee, Austrija (Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee), posl. br. 15 S 20/25a od 14. siječnja 2026. godine otvoren je stečajni postupak nad imovinom Jurja Barukčića, a za stečajnog upravitelja (Masseverwalter) imenovano je društvo Greil Rechtsanwalt GmbH.

Juraj Barukčić jedini je član društva GASTHOF ENTENWIRT VERMÖGENSVERWALTUNGS GMBH, koje je raniji član (osnivač) stečajnog dužnika JUST HOTEL d.o.o.

Stečajna upraviteljica zatražila je od stečajnog upravitelja podatke o stanju stečajnog postupka, o vrijednosti predmetne nekretnine i o ukupnom iznosu obveza stečajnog dužnika, a koje će joj stečajni upravitelj dostaviti.

Slijedom navedenog, ukoliko nakon unovčenja predmetne nekretnine, namirenja troškova stečajnog postupka i svih vjerovnika preostane višak, taj će višak biti potrebno prenijeti u stečajnu masu u stečajnom postupku koji se u Austriji vodi nad imovinom Jurja Barukčića.

PRILOZI:

- Dopisi stečajne upraviteljice u Republici Austriji, dr. Simone Greil i rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad imovinom Jurja Barukčića (prijevodi će se dostaviti prema potrebi)

10. PRIJEDLOZI STEČAJNOG UPRAVITELJA

Slijedom svega izloženog u pisanom izvješću te usmeno na izvještajnom ročištu, **stečajni upravitelj predlaže da skupština vjerovnika na izvještajnom ročištu donese sljedeće odluke**:

1/ Prihvaća se u cijelosti izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima.

2/ Odobravaju se sve poduzete radnje stečajnog upravitelja.

3/ Odobrava se predračun troškova stečajnog postupka sadržan u izvješću stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima.

Stečajni upravitelj

Juraj Blažičko

Digitally signed by Juraj Blažičko
Date: 2026.11.11 15:56:02 +01'00'