

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 29.01.2026. DO 28.05.2026.

a) Rješenje o prodaji nekretnina i pokretnina

U ovom izvještajnom razdoblju izrađeni su procjembeni elaborati stečajne mase dužnika i to za nekretnine po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina Tomislavu Žaniću, a za pokretnine (opremu i inventar) po stalnom sudskom vještaku Goranu Tenžeri, dipl. ing. (Elaborat procjene vrijednosti broj 01-02-26 iz veljače 2026. godine).

Nakon pribavljenih procjena tržišnih vrijednosti nekretnina i pokretnina, naslovnom sudu podnio sam prijedlog za prodaju nekretnina i pokretnina stečajnog dužnika od 24. veljače 2026. godine, kojim sam predložio da se obje nekretnine (kčbr. 5861/299 i kčbr. 5861/298) zajedno s pripadajućim pokretninama koje se nalaze u njima, prodaju u dvjema zasebnim elektroničkim javnim dražbama koje provodi Financijska agencija, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini te upis zabilježbe u zemljišnim knjigama, sukladno članku 247. stavcima 1. i 2. Stečajnog zakona.

Postupajući po navedenom prijedlogu, rješenjem naslovnog suda poslovni broj St-645/2024-55 od 3. ožujka 2026. godine određena je prodaja nekretnina i pokretnina stečajnog dužnika u njegovom stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, sukladno članku 247. Stečajnog zakona, dok je zaključkom naslovnog suda poslovni broj St-645/2024-57 od 3. ožujka 2026. godine zakazano ročište radi izjašnjavanja o vrijednosti imovine stečajnog dužnika za 20. ožujka 2026. godine.

b) Ročišta radi utvrđivanja vrijednosti imovine i zaključci o prodaji

Na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina održanom dana 20. ožujka 2026. godine, u odnosu na glavnu zgradu hotela razlučni vjerovnici nisu imali primjedbi na procjenu vještaka, stoga je istoga dana donesen Zaključak o prodaji poslovni broj St-645/2024-64, kojim je vrijednost glavne zgrade (kčbr. 5861/299, ZU 2250 k.o. Dugopolje, etaže E-1, E-7, E-8, E-10, E-12 i E-13) zajedno s pripadajućim pokretninama utvrđena u ukupnom iznosu od 4.584.375,00 EUR (nekretnina 4.210.000,00 EUR te pokretnine 299.500,00 EUR uvećano za PDV, odnosno 374.375,00 EUR).

U odnosu na pomoćni objekt – depadans (kčbr. 5861/298, ZU 2528 k.o. Dugopolje), razlučni vjerovnik Hrvatska banka za obnovu i razvitak prigovorio je procjeni vještaka kao prenisko određenoj (navodeći primjenu faktora 4,5 u FK matrici) te je predložio utvrđivanje vrijednosti u iznosu od 4.300.000,00 EUR, dok je vjerovnik NLP Great time d.o.o. također prigovorio nalazu vještaka, navodeći da depadans nema svoj samostalni pristup te da nema svoje instalacije, koje se nalaze u glavnoj zgradi, te da zbog toga vrijedi i manje od procijenjene vrijednosti.

Nakon zaprimljenog očitovanja vještaka, podnio sam sudu podnesak dana 16. travnja 2026. godine, u kojem sam naveo da se vještak na primjedbe obaju vjerovnika očitovao u dva odvojena podneska ocijenivši ih neosnovanima te da ostaje pri prvotno utvrđenoj vrijednosti depadansa, slijedom čega sam predložio da sud primjenom članka 92. Ovršnog zakona u vezi s člankom 247. Stečajnog zakona, vrijednost nekretnine utvrdi po slobodnoj ocjeni na temelju postojećeg nalaza i mišljenja vještaka. Razlučni vjerovnik HBOR podneskom od 17. travnja 2026. godine ostao je pri prijedlogu da se vrijednost depadansa utvrdi u iznosu od 4.300.000,00 EUR te je predložio zakazivanje novog ročišta radi utvrđivanja vrijednosti, koje je zatim određeno Zaključkom poslovnog broja St-645/2024-74 od 7. svibnja 2026. i održano 20. svibnja 2026. godine, na kojem ročištu je razlučni vjerovnik HBOR ostao pri svojim prigovorima i prijedlogu vrijednosti od 4.300.000,00 EUR, dok je vjerovnik NLP Great time d.o.o. također ostao pri svom prigovoru u pogledu tehničkih i infrastrukturnih nedostataka.

Zaključkom o prodaji poslovnog broja St-645/2024-78 od 25. svibnja 2026. godine sud je vrijednost depadansa zajedno s pripadajućim pokretninama utvrdio u ukupnom iznosu od 3.470.000,00 EUR (nekretnina 3.220.000,00 EUR te pokretnine 200.000,00 EUR uvećano za PDV, odnosno 250.000,00 EUR), ocijenivši prijedlog razlučnog vjerovnika HBOR o utvrđivanju vrijednosti u iznosu od 4.300.000,00 EUR neosnovanim i neargumentiranim.

c) Pozivi Financijske agencije na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi

Na temelju zahtjeva za prodaju predmetnih nekretnina i pokretnina koje sam kao stečajni upravitelj dužnika, uz odgovarajuću dokumentaciju podnio Financijskoj agenciji, Financijska agencija – Regionalni centar Split objavila je pozive na sudjelovanje u prvim elektroničkim javnim dražbama, i to:

- Glavna zgrada hotela (identifikator nadmetanja 60132): prva elektronička javna dražba započela je 11. svibnja 2026. godine i trajat će do 4. kolovoza 2026. godine, a ponude će se prikupljati od 21. srpnja do 04. kolovoza 2026. godine. Utvrđena vrijednost ove cjeline iznosi 4.584.375,00 EUR, dok početna cijena ispod koje se imovina u ovom krugu ne može prodati, iznosi 3.438.281,25 EUR. Zainteresirani ponuditelji dužni su uplatiti jamčevinu u iznosu od 458.437,50 EUR, s rokom uplate do 10. srpnja 2026. godine.
- Depadans hotela (identifikator nadmetanja 60488): prva elektronička javna dražba započela je 27. svibnja 2026. godine i trajat će do 20. kolovoza 2026. godine, a ponude će se prikupljati od 06. kolovoza do 20. kolovoza 2026. godine. Utvrđena vrijednost ove cjeline iznosi 3.470.000,00 EUR, dok početna cijena, ispod koje se imovina u ovom krugu ne može prodati, iznosi 2.602.500,00 EUR. Zainteresirani ponuditelji dužni su uplatiti jamčevinu u iznosu od 347.000,00 EUR, s rokom uplate do 27. srpnja 2026. godine.

Radi provedbe obiju dražbi, za stečajnog dužnika sam Financijskoj agenciji uplatio predujam troškova provedbe prodaje, i to iznos od 371,60 EUR dana 8. svibnja 2026. i iznos od 92,90 EUR dana 26. svibnja 2026. godine, što ukupno iznosi 464,50 EUR.

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. siječnja 2026. do 28. svibnja 2026. godine, grupirani po vrsti, prikazani su u donjoj tablici, iz koje proizlazi da stanje računa stečajnog dužnika na kraju izvještajnog razdoblja iznosi 13.610,63 EUR.

POČETNO STANJE (29.01.2026.): **15.495,86 EUR**

Opis prometa	Isplata	Uplata
Pasivna kamata	0,00	0,35
Povrat poreza (PDV)	0,00	515,30
Trošak vještačenja (procjena pokretnina)	1.875,00	0,00
Naknade banke (vođenje računa i platni promet)	47,55	0,00
Predujam za provedbu prodaje (Financijska agencija)	464,50	0,00
Ostali troškovi (e-poslovanje i administrativni troškovi)	13,83	0,00
Ukupan promet:	2.400,88	515,65

ZAVRŠNO STANJE (28.05.2026.): **13.610,63 EUR**

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju pratit ću tijek obiju elektroničkih javnih dražbi koje provodi Financijska agencija (za glavnu zgradu do 4. kolovoza 2026., a za depadans do 20. kolovoza 2026. godine), te poduzimati sve druge potrebne radnje vezane za uspješno unovčenje predmetne imovine stečajnog dužnika.

U Ivancu, 29. siječnja 2026. godine.

Stečajni upravitelj dužnika,
Davorin Kapustić: