

STEČAJNI UPRAVITELJ DAVORIN KAPUSTIĆ

Akademika Mirka Maleza 4, 42240 IVANEC

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

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

Sukladno čl. 227. st. 1. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, 27/24, u daljnjem tekstu: SZ), naslovnom sudu podnosim:

IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU DUŽNIKA I NJEGOVIM UZROCIMA

1. POKRETANJE STEČAJNOG POSTUPKA	1
2. RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA	3
3. OSNOVNI PODACI STEČAJNOG DUŽNIKA	3
4. GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCI	4
5. PREGLED IMOVINE I OBVEZA	5
5.1. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA	5
5.1.1. Dugotrajna imovina	6
5.1.2. Kratkotrajna imovina	8
5.2. OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA	11
6. SUDSKI POSTUPCI	15
7. ZAKUPNI ODNOSI	16
8. TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA	17
9. PRIJEDLOZI STEČAJNOG UPRAVITELJA	18

1. POKRETANJE STEČAJNOG POSTUPKA

Zahtjev za provedbu skraćenoga stečajnoga postupka nad dužnikom dana 05. rujna 2024. godine, podnijela je Financijska agencija (u daljnjem tekstu FINA), Regionalni centar Split na temelju čl. 429. st. 1. SZ-a, navodeći kako isti na dan 04. rujna 2024. godine u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 120 dana u ukupnom iznosu od 1.073.075,48 EUR-a, u koji iznos je uračunata kamata i naknada FINA-e za provedbu ovrhe na novčanim sredstvima, a da prema podacima o broju zaposlenih koje je istoj dostavio Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje za potrebe podnošenja zahtjeva za provedbu skraćenoga stečajnoga postupka, proizlazi da dužnik nema zaposlenih radnika, te da na ime predujma za namirenje troškova stečajnoga postupka ima zaplijenjena novčana sredstva u iznosu od 660,00 EUR-a.

Povodom navedenog zahtjeva, naslovni sud je sukladno čl.430. SZ-a donio Oglas poslovni broj: St-450/2024-4 od dana 06. rujna 2024. godine, kojim je pozvao osobe ovlaštene za zastupanje dužnika po zakonu, da u roku od 15 dana od dana objave tog oglasa na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova podnesu ovom sudu, pozivom na gornji poslovni broj spisa, javnobilježnički ovjeren popis imovine i obveza dužnika na propisanom obrascu, te su ujedno pozvani vjerovnici dužnika da najkasnije u roku od 45 dana od dostave tog oglasa, a koja dostava se smatrala obavljenom istekom osmog dana od dana objave oglasa na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova, predlože otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom, pozivom na gornji poslovni broj spisa, uz upozorenje da ako osobe ovlaštene za zastupanje dužnika po zakonu u roku od 15 dana od dana objave tog oglasa na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova ne podnesu popis imovine i obveza dužnika ili ako iz tog popisa proizlazi da dužnik ima imovinu koja nije dostatna za namirenje predvidivih troškova stečajnog postupka te ako u roku od 45 dana od dana dostave tog oglasa nijedan vjerovnik ne predloži otvaranje stečajnog postupka i ne predujmi sredstva za namirenje troškova postupka, smatrat će se da je dužnik nesposoban za plaćanje, te će sud po službenoj dužnosti donijeti rješenje o otvaranju i zaključenju skraćenog stečajnog postupka nad dužnikom.

U ostavljenom roku, dužnik je dostavio sudu podnesak od dana 17. rujna 2024. godine u prilogu kojeg je bio popis imovine i obveza dužnika, na kojem je potpis osobe ovlaštene za zastupanje dužnika Stanislava Mucić, ovjeren od strane javnog bilježnika Nadije Gajski Mindoljević pod brojem OV-8395/2024 od dana 17. rujna 2024. godine, a iz kojeg je proizlazilo da dužnik ima imovinu koja se odnosi na nekretnine, pokretnine i nenaplaćenih potraživanja.

Budući da je iz dostavljene dokumentacije sud utvrdio da bi se iz imovine stečajnog dužnika mogli namiriti predvidivi troškovi njegovog stečajnog postupka, nisu bile ispunjene pretpostavke za donošenje rješenja o otvaranju i zaključenju skraćenog stečajnog postupka nad dužnikom u smislu odredbe čl. 431. SZ-a, radi čega je sud temeljem odredbe čl. 433. SZ-a donio Rješenje poslovni broj: St-450/2024-8 od dana 04. listopada 2024. godine, kojim je obustavio skraćeni stečajni postupak nad dužnikom, protiv koje odluke je dužnik uložio žalbu od dana 15. listopada 2024. godine, koja mu je međutim Rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj: PŽ-4169/2024-2 od dana 05. studenog 2024. godine odbijena kao neosnovana, te je potvrđeno pobijano prvostupanjsko rješenje suda.

Nakon toga naslovni sud donio je Rješenje poslovni broj: St-645/2024-2 od dana 10. prosinca 2024. godine, kojim je pokrenuo prethodni postupak radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom, kojim je ujedno odredio ročište radi očitovanja o prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka i radi rasprave o pretpostavkama za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom za dan 05. veljače 2025. godine u 09:30 sati, na koje je pozvao dužnika i njegovog zastupnika po zakonu Stanislava Mucić, kojemu je također naložio da dostavi sudu pisano izvješće o financijsko-gospodarskom stanju dužnika, te popis imovine i obveza dužnika, a isto tako je pozvana FINA da dostavi sudu pisano izvješće – potvrdu, u

smislu odredbi članka 6. stavak 2. i 4. SZ-a, o tome ima li dužnik u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u razdoblju dužem od 60 dana koje je trebalo, na temelju valjanih osnova za plaćanje, bez daljnjeg pristanka dužnika naplatiti s bilo kojeg od njegovih računa.

Dužnik je svojim podneskom od dana 29. siječnja 2025. godine naveo kako je isti u intenzivnim pregovorima s njegovim vjerovnicima i to Hrvatskom bankom za obnovu i razvitak (HBOR), te Hrvatskom agencijom za malo gospodarstvo i investicije (HAMAG-BICRO) oko reprograma njegovog dugovanja, a da su upravo ti vjerovnici oni zbog kojih je njegov račun u blokadi, te da bi postizanjem tog dogovora dužnik ponovno postao sposoban za plaćanje i njegov bi se prethodni postupak u tom slučaju obustavio, stoga je predložio odgodu gore navedenog ročišta na rok od 60 dana, dok je HBOR svojim podneskom od dana 03. veljače 2025. godine potvrdio da je u pregovorima s dužnikom oko izvansudskog podmirenja njegovog dugovanja, te da je suglasan s prijedlogom dužnika za odgodom ročišta, koje prijedloge je sud i uvažio te je ročište održano dana 05. veljače 2025. godine odgodio, te odredio da će sljedeće biti zakazano naknadno pisanim putem.

Sljedeće ročište u prethodnom postupku dužnika naslovni sud održao je dana 08. srpnja 2025. godine, na kojem je dužnik ostao kod svog prijedloga za daljnjom odgodom tog ročišta, navodeći da su s vjerovnicima dužnika i dalje u tijeku pregovori, kako bi isti izašao iz blokade svog računa, međutim sud je zaključio navedeno ročište i naveo kako će njegova odluka uslijediti u zakonskom roku.

Budući da je naslovni sud u prethodnom postupku dužnika utvrdio da su u konkretnom slučaju bile ispunjene pretpostavke za otvaranje njegovog stečajnog postupka, jer je utvrđeno postojanje stečajnog razloga nesposobnosti za plaćanje dužnika, a iz dostavljenih podataka dužnika i FINA-e proizlazilo je da dužnik ima određenu imovinu (nekretnine i pokretnine) iz koje bi se mogli podmiriti troškovi njegovog stečajnog postupka, stoga je naslovni sud donio Rješenje poslovni broj: St-645/2024-17 od dana 08. srpnja 2025. godine, kojim je otvorio stečajni postupak nad dužnikom, u kojem sam ujedno imenovan njegovim stečajnim upraviteljem, a istim rješenjem pozvani su stečajni vjerovnici viših isplatnih redova da u roku od 60 dana od dana objave tog rješenja putem mrežne stranice e-oglasna ploča naslovnog suda, prijave svoje novčane tražbine stečajnom upravitelju, kao i da razlučni i izlučni vjerovnici obavijeste stečajnog upravitelja o svojim pravima, dok je ročište vjerovnika na kojem će se ispitati prijavljene tražbine (ispitno ročište) zakazano je za dan 07. listopada 2025. godine u 12:30 sati, a nakon kojeg će se u 12:40 sati održati i izvještajno ročište na kojem će se odlučivati o daljnjem tijeku stečajnog postupka dužnika.

Na navedeno rješenje o otvaranju stečajnog postupka, osoba ovlaštena za zastupanje dužnika po zakonu do dana nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka, uložila je žalbu od dana 17. srpnja 2025. godine, kojom je osim odluke suda za postojanjem pretpostavki za otvaranjem stečajnog postupka nad dužnikom, pobijao i odluku o imenovanju njegovog stečajnog upravitelja, međutim Rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj: PŽ-3053/2025-3 od dana 26. kolovoza 2025. godine ista je odbijena kao neosnovana, te je u cijelosti potvrđeno pobijano rješenje prvostupanjskog suda.

2. RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA

Nakon otvaranja stečajnog postupka dužnika, poduzete su sljedeće radnje:

- promijenjeno je razvrstavanje stečajnog dužnika kod Državnog zavoda za statistiku, te je izvršena promjena u Registru stvarnih vlasnika kojeg vodi FINA
- otvoren je novi poslovni račun stečajnog dužnika kod HPB d.d. Zagreb pod IBAN brojem: HR0623900011101562512
- od Općinskog suda u Splitu, zemljišnoknjižni odjel Solin pribavljen je etažni elaborat s odgovarajućim skicama svih etaža za nekretninu u vlasništvu stečajnog dužnika u Dugopolju, kao i službene zemljišnoknjižne izvatke za navedene nekretnine
- pribavljen je Ugovor o zakupu, kojim je dužnik kao zakupodavac dao u zakup nekretnine u svom vlasništvu, te su ispostavljeni račun za zakup za srpanj i kolovoz 2025. godine
- s povjerenstvom za popis imovine izvršena je popis pokretnina koje su se nalazile u nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika, a koje ulaze u njegovu stečajnu masu
- od Centra za vozila Hrvatske d.d. pribavljeno je Uvjerenje o vlasništvu vozila za stečajnog dužnika, prema službenoj evidenciji koji vodi Ministarstvo unutarnjih poslova
- angažiran je knjigovodstveni servis radi profesionalnog vođenja knjigovodstva u stečaju
- izvršena je analiza knjigovodstveno-financijske dokumentacije dužnika, te sastavljeno početno stanje imovine dužnika
- zaprimljene su prijave tražbina stečajnih vjerovnika, te je izvršena analiza radi utvrđivanja njihove osnovanosti, na temelju čega su izrađene tablice prijavljenih tražbina razvrstane po isplatnim redovima
- izrađen je pregled imovine i obveza stečajnog dužnika, te predračun troškova postupka
- obavljani su i drugi poslovi stečajno-upraviteljske službe

3. OSNOVNI PODACI STEČAJNOG DUŽNIKA

Dužnik HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. za ugostiteljstvo i turizam u stečaju (skraćeno HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. u stečaju), osnovan je temeljem Izjave o osnivanju Društva od 21.05.2009. godine.

Sjedište dužnika je u Dugopolju, Ulica Matice hrvatske 4, dok njegov temeljni kapital iznosi 67.806.000,00 kuna / 8.999.402,75 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450).

Iako dužnik kao predmet poslovanja ima upisano više djelatnosti, njegova glavna registrirana djelatnost je: Hoteli i sličan smještaj (NKD 5510).

Osnivač / član društva je MUCIĆ & Co d.o.o. za proizvodnju, trgovinu i turizam u stečaju, dok je osoba ovlaštena za zastupanje dužnika do dana otvaranja njegovog stečajnog postupka bio član njegove uprave STANISLAV MUCIĆ, Dugopolje, Ulica sv. Mihovila 2, OIB: 33798817865.

4. GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCI

Za potrebe analize poslovanja stečajnog dužnika, izvršio sam uvid u njegovih posljednjih pet javno objavljenih financijskih izvješća za razdoblje od 2020. do 2024. godine, iz kojih financijskih pokazatelja koji su prikazani u donjoj tabeli, proizlazi da je stečajni dužnik u promatranom razdoblju (izuzev u 2022. godini) poslovao s vrlo visokim gubicima.

	2024.	2023.	2022.	2021.	2020.
Ukupni prihodi	673,10	90.745,25	852.584,25	24.100,07	47.755,92
Ukupno rashodi	325.503,73	328.268,31	794.048,18	341.617,09	358.474,62
Neto dobit / gubitak razdoblja	-324.830,63	-237.523,06	58.536,07	-317.517,02	-310.718,69

Veliki problemi u poslovanju dužnika nastali su zbog izbijanja epidemije korona virusa, radi čega su u cilju sprječavanja njegovog širenja uvedene restrikcije, koje su rezultirale zatvaranjem dužnikovog hotela, koji je u to vrijeme bio zakupljen od strane zakupca NORTHERN SUNSHINE FARMS d.o.o., čime je dužnik ostao bez svog glavnog izvora prihoda, zbog čega je isti pritisnut obvezama prema svojim dobavljačima i obvezama plaćanja kredita, vrlo brzo ušao u blokadu računa, radi čega je dana 10. travnja 2020. godine podnio prijedlog za otvaranjem svog predstečajnog postupka.

Svoj predstečajni postupak dužnik je uspješno završio, sklapanjem plana restrukturiranja kojeg je Trgovački sud u Splitu potvrdio svojim rješenjem od dana 23. travnja 2021. godine, iz kojeg je proizlazilo da je ukupan dug prema njegovim vjerovnicima s utvrđenim tražbinama iznosio 733.646,39 EUR-a, od kojeg iznosa je zatim izvršen otpis za 40%, dok je preostalih 60% dužnik trebao platiti u roku od 10 godina, uključujući 2 godine počeka, kroz 120 jednakih mjesečnih rata bez kamata.

Unatoč sklopljenom predstečajnom sporazumu, predviđeni plan restrukturiranja dužnika nikada nije proveden, ponajviše zbog toga što je nad dužnikovim zakupoprincem, najprije otvoren predstečajni, a zatim i stečajni postupak, zbog čega su predmetni ugovor o zakupu sporazumno raskinuli u rujnu 2021. godine.

Stečajni dužnika nakon toga više nije otvorio hotel za svoje goste, odnosno isti je u narednom razdoblju samo iznajmljivao svoju veliku dvoranu trećim pravnim osobama koje su tamo organizirali razna događanja, međutim navedeno nije bilo dovoljno da bi dužnik mogao uredno vraćati kredit kojeg je još 2013. godine od Hrvatske banke za obnovu i razvitak uzeo radi dogradnje svog hotela, radi čega je taj ugovor u lipnju 2022. godine raskinut i u cijelosti je dospio na naplatu, te je radi njegove prisilne naplate pokrenut ovršni postupak nad nekretninama dužnika, a dužnik je s iste osnove upao i u dugotrajnu blokadu svog poslovnog računa, iz koje se nikada nije izvukao, unatoč pokušajima da se predmetni kredit reprogramira, što je sve rezultiralo otvaranjem njegovog stečajnog postupka.

Iz svega navedenog, jasno proizlazi kako model poslovanja stečajnog dužnika nije održiv, te da isti unatoč sklopljenom predstečajnom sporazumu sa svojim vjerovnicima, nije uspio operativno i financijski restrukturirati svoje poslovanje, a osim toga stečajni dužnik nema zaposlenih osoba, te nije u mogućnosti samostalno organizirati poslovanje hotela, stoga se zbog svih navedenih razloga njegova djelatnost više ne može nastaviti, radi čega se predlaže da se nad istim provede likvidacijski stečajni postupak, u kojem će se unovčiti njegova stečajna masa, te će se iz dobivenih novčanih sredstava podmiriti troškovi postupka i ostale obveze stečajne mase, kao i djelomično njegovi vjerovnici, prije svega razlučni.

5. PREGLED IMOVINE I OBVEZA

Od knjigovodstvenog servisa koje je za stečajnog dužnika vodilo poslovne knjige, pribavio sam njegovu zadnju bruto bilancu sa stanjem na dan 31. prosinca 2024. godine, zajedno s analitičkim knjigovodstvenim karticama imovine i obveza dužnika, kao i svom drugom popratnom knjigovodstvenom dokumentacijom, temeljem čega je izrađen realan prikaz stanja imovne i obveza dužnika, kako se sve to detaljnije obrazlaže u nastavku.

5.1. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA

Knjigovodstvena vrijednost imovine stečajnog dužnika prema njegovoj posljednjoj bilanci sa stanjem na dan 31. prosinca 2024. godine iznosila je 7.285.227,59 EUR-a, dok je vrijednost njegove imovine u početnoj bilanci s danom otvaranja stečajnog postupka utvrđena u iznosu od 6.877.006,27 EUR-a, sve to kako slijedi:

IMOVINA DUŽNIKA	Knjigovodstvena vrijednost na dan 31.12.2024 (EUR)	Vrijednost u početnoj stečajnoj bilanci (EUR)
A) DUGOTRAJNA IMOVINA	6.846.305,22	6.846.305,22
I. NEMATERIJALNA IMOVINA	0,00	0,00
II. MATERIJALNA IMOVINA	6.820.915,38	6.820.915,38
1. Zemljište	751.835,05	751.835,05
2. Građevinski objekti	6.069.080,33	6.069,080,33
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA	25.389,84	25.389,84
1. Ostala dugotrajna financijska imovina	25.389,84	25.389,84
IV. POTRAŽIVANJA	0,00	0,00
B) KRATKOTRAJNA IMOVINA	438.922,37	30.701,05
I. ZALIHE	7.365,64	7.365,64
1. Sirovine i materijal	7.365,64	7.365,64
II. POTRAŽIVANJA	30.049,48	19.889,74
1. Potraživanja od kupaca	12.009,06	12.009,06
2. Potraživanja od države i drugih institucija	1.391,94	7.880,68
3. Ostala potraživanja	16.648,48	0,00
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA	400.323,72	2.785,67
1. Dani zajmovi, depoziti i slično	900,24	0,00
2. Ostala financijska imovina	399.423,48	2.785,67
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	1.183,53	660,00
UKUPNO IMOVINA	7.285.227,59	6.877.006,27

5.1.1. Dugotrajna imovina

a) Materijalna imovina

Knjigovodstvena vrijednost ove vrste imovine dužnika, koja se odnosi na vlasništvo odnosno suvlasništvo nekretnina, prema njegovoj posljednjoj bilanci iznosila je ukupno 6.820.915,38 EUR-a, od čega se na samo zemljište odnosio iznos od 751.835,05 EUR-a, dok se na građevinske objekte odnosio iznos od 6.069.080,33 EUR-a.

Iako se dakle u knjigovodstvu stečajnog dužnika vezano uz nekretnine u njegovom vlasništvu, vrijednost zemljišta vodi odvojeno od vrijednosti građevinskih objekata izgrađenih na njima, prema načelu pravnog jedinstva nekretnine, sve ono što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje u pravnom smislu je sastavni dio zemljišta i ako zakonom nije drukčije određeno, dijeli njegovu pravnu sudbinu, stoga ću se ubuduće kod navođenja vrijednosti predmetnih nekretnina referirati na jedinstveni iznos kojeg čine obje navedene knjigovodstvene stavke.

Nakon što se pribavi nova procjena tržišne vrijednosti navedenih nekretnina, njihova će se knjigovodstvena vrijednost na odgovarajući način revalorizirati.

U zemljišnim knjigama koje vodi Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Solin, dužnik se vodi kao vlasnik:

- nekretnine upisane u zk. ul. br. **2528** k.o. **Dugopolje** i to:

kčbr. 5861/298	POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE	od 2416 m2
	POSLOVNA ZGRADA	od 2093 m2
	DVORIŠTE	od 323 m2

- suvlasničkih dijelova nekretnine upisane u zk. ul. br. **2250** k.o. **Dugopolje** i to:

kčbr. 5861/299	HOTEL, DVORIŠTE	od 3446 m2
	DVORIŠTE	od 1216 m2
	HOTEL	od 2230 m2

- **1. Suvlasnički dio: 1174/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)** dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Garažnog prostora, sa stubištem i pomoćnim prostorom u funkciji garaže označen kao G (u grafičkom dijelu elaborata etažiranja označen crvenom bojom), koji se nalazi u dijelu podruma poslovne građevine i koji se sastoji od prostora garaže neto korisne površine 1063,00 m2, stepeništa, neto korisne površine 9,00 m2 i pomoćnog prostora u funkciji garaže, neto korisne površine 101,60 m2, odnosno sveukupne neto korisne površine 1173,60 m2
- **7. Suvlasnički dio: 211/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)** dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Poslovnog prostora označen kao SALA.S (u grafičkom dijelu elaborata označen magenta bojom), koji se nalazi u dijelu prvog kata poslovne građevine i koji se sastoji od male sale neto korisne površine 205,00 m2 i garderobe, neto korisne površine 6,30 m2, odnosno sveukupne neto korisne površine 211,30 m2

- **8. Suvlasnički dio: 607/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)** dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Poslovnog prostora, označen kao RESTORAN + KUHINJA - R+K (u grafičkom dijelu elaborata etažiranja označen ljubičastom bojom), koji se nalazi u dijelu prvog kata poslovne građevine i koji se sastoji od slijedećih prostora : restorana, predprostora, pet sanitarnih čvorova, dva spremišta pića officea, kancelarije šefa kuhinje, kuninje, spremišta, hodnika, dvije garderobe, prostor slastica, prostor sredstava za čišćenje, prostor metalnih stepenica, ukupne neto korisne površine 540.35 m², s pripatcima u prizemlju - hodnika 4, kancelarija 4, prostor za smeće, skladište i platforma, ukupne neto korisne površine 66.90 m², odnosno, sveukupne neto korisne površine 607.25 m²

- **10. Suvlasnički dio: 520/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)** dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Caffè bar označen kao CB (u grafičkom dijelu elaborata etažiranja označen svjetlo smeđom bojom), koji se nalazi u dijelu drugog kata poslovne građevine i koji se sastoji od slijedećih prostora : caffè bara, dva sanitarna čvora, spremišta pića i dvije kancelarije, ukupne neto korisne površine 286.45 m², s pripadajućom terasom neto korisne površine od 149.50 m² i terasom, neto korisne površine od 84.00 m² odnosno sveukupne neto korisne površine 519.95 m²

- **12. Suvlasnički dio: 2980/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)** dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Hotela, označen kao H (u grafičkom dijelu elaborata etažiranja označen tamno plavom bojom), i koji se nalazi na dijelu prizemlja, drugog kata, trećeg kata, četvrtog kata, petog kata i šestog kata poslovne građevine i koji se sastoji od slijedećih prostora : prizemlje - vjetrobran, ulazni hol, hotelski bar, skladište, prostor za pranje i peglanje, četiri sanitarna čvora, prtljaga, dvije kancelarije, trezor, dvije garderobe i hodnik, drugi kat - tri apartmana, jedanaest soba, dvorana za sastanke i prostor spremačice, treći kat – dva apartmana, trinaest soba, dvorana za sastanke i prostor spremačice, četvrti kat - dva apartmana, trinaest soba, dvorana za sastanke i prostor spremačice, peti kat-dva apartmana, trinaest soba, dvorana za sastanke i prostor spremačice, šesti kat- dva apartmana, trinaest soba i prostor spremačice , ukupne neto korisne površine 2979.60 m², odnosno sveukupne neto korisne površine 2979.60 m²

- **13. Suvlasnički dio: 351/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)** dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Prostora za fitness, saune i bazen, označeni kao FSB (u grafičkom dijelu elaborata etažiranja označen tamno ciklama bojom), koji se nalaze na stambenom potkrovlju poslovne građevine i koji se sastoje od slijedećih prostora : fitness dvije garderobe, whirlpool 1, sauna 1, whirlpool 2, sauna 2, dva sanitarna čvora, hodnik s recepcijom, bazen, masaža 1, masaža 2, garderoba i wc osoblja i predprostor 3, ukupne neto korisne površine 297.00 m², s pripadajućom terasom neto korisne površine 53.50 m², odnosno sveukupne neto korisne površine od 350.50 m²

Unatoč tome što iz knjigovodstvenih podataka stečajnog dužnika nije proizlazilo da bi isti bio vlasnik motornih vozila, s obzirom da je Rješenjem naslovnog suda o otvaranju njegovog stečajnog postupka navedeno kako prema službenim podacima Ministarstva unutarnjih poslova, proizlazi da je isti vlasnik motornog vozila VOLKSWAGEN CADDY FURGON 2.0 SDI, godina proizvodnje: 2007., broj šasije: WV1ZZZ2KZ7X072829, registrarske oznake ST3790OZ, od Centra za vozila Hrvatske d.d. pribavio sam uvjerenje o vlasništvu vozila iz kojeg doista proizlazi da je predmetno vozilo u vlasništvu stečajnog dužnika, međutim iz njega je također vidljivo da je isto objavljeno još dana 17. veljače 2015. godine, iz čega proizlazi da već više od 10 godina nije bilo registrirano, a osim toga prema informacijama koje sam prikupio, navedeno vozilo više ne postoji.

b) Dugotrajna financijska imovina

Knjigovodstvena vrijednost ove vrste imovine dužnika, koja se odnosi na potraživanje iz predstečajne nagodbe, prema njegovoj posljednjoj bilanci iznosila je ukupno 25.389,84 EUR-a, te je s tim iznosom ušla i u početnu stečajnu bilancu dužnika.

Radi se o potraživanju prema LUKA PLOČE GRADNJA d.o.o. Ploče, koje je proizašlo iz predstečajne nagodbe koju su njegovi vjerovnici najprije izglasali pred FINA-om, a koja je nakon toga odobrena od strane Trgovačkog suda u Splitu, Stalna služba u Dubrovniku Rješenjem pod poslovnim brojem: 6-Stpn. 8/2016-16 od dana 26. travnja 2016. godine.

Prema navedenoj predstečajnoj nagodbi, stečajni dužnik svrstan je u skupinu 3.c Ostali vjerovnici – obveze prema zajmovima, s utvrđenom tražbinom u iznosu od 978.080,43 Kn / 129.813,58 EUR-a, prema kojoj skupini vjerovnika je bio predviđen otpis 100% kamata, dok im se otplata cijelog iznosa glavnice trebala izvršiti u roku od 7 godina uz 1 godinu počeka (1+6) u 24 jednake tromjesečne rate, pri čemu je 1. rata dospjela 12 mjeseci od dana pravomoćnosti rješenja o potvrdi nagodbe pred trgovačkim sudom, dok se za vrijeme počeka i otplate na isti iznos obračunavala kamata od 4,5% godišnje.

5.1.2. Kratkotrajna imovina

a) Zalihe

Knjigovodstvena vrijednost ove vrste imovine dužnika, prema njegovoj posljednjoj bilanci iznosila je ukupno 7.365,64 EUR-a, a iako je u bilanci navedeno da se radi o sirovinama i materijalu, predmetna imovina zapravo se odnosi na sitan inventar u uporabi, koji je gotovo u cijelosti amortizirani, stoga je ova imovina s navedenom vrijednošću ušla i u početnu stečajnu bilancu dužnika, međutim za istu će svakako trebati pribaviti procjenu njezine tržišne vrijednosti.

Napominje se kako se radi o pokretninama stečajnog dužnika, koje su najvećim dijelom nabavljene 2009. godine, a jednim dijelom i 2014. godine, te se još uvijek koriste za obavljanje hotelske djelatnosti i smještene su u nekretninama dužnika, a iste su pobliže navedene u popisu predmeta stečajne mase.

Također se napominje da sam u prijedlogu odluka za skupštinu vjerovnika, predložio da se ova imovina stečajnog dužnika prodaje zajedno s nekretninama u kojima se nalazi, budući da se radi o pokretninama koje su nabavljene za opremanje zajedničkih prostora hotela, njegovog restorana i kuhinje, kao i njegovih soba, te apartmana za koje je namještaj rađen po mjeri, te bi se njihovom zasebnom prodajom ista obezvrijedila, a dio te imovine svakako se ne bi mogao niti iznijeti iz prostorija u kojima se nalazi, bez da se pritom ne uništi.

b) Potraživanja

Knjigovodstvena vrijednost ove vrste imovine dužnika prema bilanci sa stanjem na dan 31. prosinca 2024. godine iznosila je ukupno 30.049,48 EUR-a, od čega je na potraživanje prema kupcima otpadao iznos od 12.009,06 EUR-a, na potraživanje prema državi i drugim institucijama iznos od 1.391,94 EUR-a, a na ostala potraživanja iznos od 16.648,48 EUR-a, dok je u početnu stečajnu bilancu dužnika navedena imovina ušla s procijenjenom vrijednošću od 19.889,74 EUR-a.

Što se tiče potraživanja prema kupcima, navedeni iznos od 12.009,06 EUR-a u cijelosti se odnosi na potraživanje prema kupcu TRAVEL CROATIA d.o.o. Dugopolje, koji je krajem 2022. godine i kroz cijelu 2023. godinu iznajmljivao salu koja se nalazi u nekretnini dužnika, za potrebe održavanja raznih događaja koje su tamo sami organizirali.

Potraživanje prema državi i drugim institucijama, odnosi se na potraživanje prema Republici Hrvatskoj s osnove poreza na dodanu vrijednost u iznosu od 1.391,94 EUR-a, međutim prema porezno-knjigovodstvenoj kartici za dužnika proizlazilo je da njegovo potraživanje s tog osnova zapravo iznosi 7.880,68 EUR-a, stoga je zajedno s prijavom poreza na dodanu vrijednost za kolovoz 2025. godine, zatražena isplata navedene preplate poreza na novootvoreni račun stečajnog dužnika.

Ostala potraživanja u ukupnom iznosu od 16.648,48 EUR-a, odnosi se na potraživanje u iznosu od 1.760,17 EUR-a, koje stečajni dužnik vodi u knjigovodstvenoj kartici pod nazivom „Sumnjiva i sporna“, a radi se o potraživanju prema KERAMIČARSKOM OBRTU "NOVAK" STANISLAV NOVAK, Železna Gora 198, 40312 Štrigova, OIB:17608521661, koji obrt je u međuvremenu dana 08. kolovoza 2025. godine zatvoren, a iako za njegove dugove i dalje odgovara vlasnik tog obrta kao fizička osoba, radi se o potraživanju iz 2018. godine koje je zastarjelo, dok se ostatak tog potraživanja odnosi na predujam uplaćen HEP - Operator distribucijskog sustava d.o.o., za kojeg isti nikad nije ispostavio račun, iako su predmetna novčana sredstva utrošena, stoga navedena potraživanja nisu ušla u početnu stečajnu bilancu dužnika.

c) Financijska imovina

Knjigovodstvena vrijednost ove vrste imovine dužnika prema bilanci sa stanjem na dan 31. prosinca 2024. godine iznosila je ukupno 400.323,72 EUR-a, od čega je na dane zajmove, depozite i slično otpadao iznos od 900,24 EUR-a, dok je na ostalu financijsku imovinu otpadao iznos od 399.423,48 EUR-a.

Stečajni dužnik kao zajmodavac dao je cijeli navedeni iznos od 900,24 EUR-a kao zajam zajmoprimcu FULCIO d.o.o., međutim navedeno potraživanje je isti knjigovodstveno otpisao prilikom zaključenja poslovnice 2024. godine, radi čega je za isti iznos povećana njegova obveza plaćanja poreza na dobit, stoga navedena imovina nije ušla u početnu stečajnu bilancu dužnika.

Pod ostalom financijskom imovinom s ukupnom vrijednošću od 399.423,48 EUR-a, vodila su se potraživanja stečajnog dužnika vezana uz koja je postojao određen spor, odnosno radilo se o potraživanjima nad čijim su dužnicima otvoreni stečajni postupci, a sve kako je to detaljnije prikazano u nastavku.

Redni broj	Naziv	Iznos
1.	Stečajna masa iza GAMONT d.o.o u stečaju	16.532,22
2.	MUCIĆ & CO d.o.o. u stečaju	2.785,67
3.	NORTHERN SUNSHINE FARMS d.o.o. u stečaju	380.105,59
		399.423,48

1) Stečajna masa iza GAMONT d.o.o. u stečaju

Stečajni postupak navedenog dužnika vodio se pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem: St-847/2012, te su u tom postupku utvrđene tražbine 1. višeg isplatnog reda u iznosu od 11.594.138,03 Kn, a u 2. višem isplatnom redu u iznosu od 102.336.100,41 Kn, u kojem redu je priznata i tražbina od HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. s iznosom potraživanja od 16.532,22 EUR-a.

Navedeni stečajni postupak Rješenjem suda od dana 30. studenog 2018. godine obustavljen je zbog nedostatka stečajne mase za podmirenje ostalih obveza stečajne mase, da bi zatim Rješenjem istog suda od dana 02. srpnja 2021. godine određen njegov nastavak radi naknadne diobe, koji postupak se sada vodi pod brojem: St-2352/2021, budući da su se za to stekli uvjeti zbog završetka prodaje imovine dužnika, te su se tako u njoj namirili samo vjerovnici 1. višeg isplatnog reda u omjeru od 24,24% visine njihovih utvrđenih tražbina, dok se ostatak imovine tog dužnikovog dužnika odnosi samo na potraživanja koja isti ima priznata u nekoliko predstečajnih postupaka, stoga se zasigurno radi o potraživanju koje se neće moći naplatiti, stoga isto nije niti ušlo u početnu stečajnu bilancu dužnika.

2) MUCIĆ & CO d.o.o. u stečaju

Stečajni postupak navedenog dužnika još uvijek se vodi pred Trgovačkim sudom u Splitu pod poslovnim brojem: St-648/2022, a iako se dužnikovo potraživanje prema njemu u iznosu od 2.785,67 EUR-a knjigovodstveno vodi kao potraživanje prema društvima u stečaju, iz Rješenja o utvrđenim i osporenim tražbinama od dana 02. listopada 2023. godine donesenim u tom postupku, proizlazi da dužnik nema utvrđenu, pa čak niti osporenu tražbinu prema njemu, stoga za sada nisam uspio utvrditi na što se točno to potraživanje odnosi, niti da li ono više uopće postoji, ali je isto za sada ušlo kao takvo u početnu stečajnu bilancu dužnika.

3) NORTHERN SUNSHINE FARMS d.o.o. u stečaju

Stečajni postupak navedenog dužnika vodio se pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu pod poslovnim brojem: St-438/2022, te su u tom postupku utvrđene tražbine 1. višeg isplatnog reda u iznosu od 29.298,24 EUR-a, a u 2. višem isplatnom redu u iznosu od 1.518.800,20 EUR-a, u kojem redu je priznata i tražbina od HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. s iznosom potraživanja od 380.105,59 EUR-a.

Nakon unovčenja cjelokupne imovine tog dužnika, njegov stečajni upravitelj podnio je završni račun iz kojeg je proizlazilo kako je nakon plaćanja troškova tog stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase, za podjelu stečajnim vjerovnicima bio raspoloživ iznos od 20.200,00 EUR-a, čime su se djelomično namirile samo tražbine

stečajnih vjerovnika 1. višeg isplatnog reda i to u omjeru od 68,95% visine njihovih utvrđenih tražbina, a nakon održanog završnog ročišta, sud je donio Rješenje od dana 26. veljače 2024. godine kojim je zaključio njegov stečajni postupak, te je ovaj dužnikov dužnik brisan iz sudskog registra i prestao je postojati, stoga navedena tražbina kao nenaplativa nije ušla u početnu stečajnu bilancu dužnika.

d) Novac u banci i blagajni

U vrijeme otvaranja stečajnog postupka dužnika, isti nije imao novčanih sredstava u blagajni, dok su mu ista skinuta s njegovih poslovnih računa zbog blokade, te mu je preostao samo iznos od 660,00 EUR-a, koje je s njegovog računa zaplijenila FINA sukladno čl. 112. st. 5. SZ-a, a navedena novčana sredstva mogu se koristiti samo za podmirenje troškova njegovog stečajnog postupka.

5.2. OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA

U nastavku se daje usporedni prikaz knjigovodstvene vrijednosti obveza dužnika prema bilanci sa stanjem na dan 31. prosinca 2024. godine koje su iskazane u iznosu od 4.851.508,95 EUR-a i obveze prema prijavljenim tražbinama vjerovnika koje su priznate po stečajnom upravitelju u iznosu od 6.379.695,01 EUR-a, sve kako je prikazano u tabeli:

OBVEZE DUŽNIKA	Knjigovodstvena vrijednost na dan 31.12.2024 (EUR)	Prijavljene i priznate tražbine vjerovnika po stečajnom upravitelju (EUR)
A) DUGOOROČNE OBVEZE	133.046,30	0,00
1. Obveze prema dobavljačima	133.046,30	0,00
B) KRATKOROČNE OBVEZE	4.718.462,65	6.379.695,01
1. Obveze za zajmove, depozite i slično	5.083,52	54.037,39
2. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	4.691.524,92	6.292.209,71
3. Obveze prema dobavljačima	7.038,82	33.447,91
4. Obveze za poreze, doprinose i sl. davanja	11.491,16	0,00
5. Ostale kratkoročne obveze	3.324,23	0,00
UKUPNO OBVEZE	4.851.508,95	6.379.695,01

U propisanom roku zaprimljeno je 15 prijava tražbina stečajnih vjerovnika u ukupnom iznosu od 17.518.251,10 EUR-a, od kojih je priznat iznos od 6.379.695,01 EUR-a, dok je osporen iznos od 11.138.556,09 EUR-a, te su sve one svrstane u 2. viši isplatni red.

U ovisnosti o tome tko će biti upućen na parnicu radi dokazivanja osnovanosti svoje tražbine ili osnovanosti osporavanja, te da li će te parnice pokrenuti, kao uostalom i o njihovom ishodu, na odgovarajući način izmijeniti će se i utvrđene tražbine stečajnih vjerovnika.

U stečajni postupak dužnika nije bilo prijava prava izlučnih vjerovnika, dok je svoje razlučno pravo u stečajni postupak dužnika prijavilo ukupno 3 razlučna vjerovnika, dok je 1 razlučno pravo utvrđeno na temelju stanja upisa u zemljišne knjige, sve kako je to detaljnije prikazano u tablici vjerovnika, dok se ista navode i u nastavku ovog izvješća.

Na nekretnini u vlasništvu stečajnog dužnika kčbr. 5861/298 POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE od 2416 m2, koja je upisana u zk. ul. br. 2528 k.o. Dugopolje, upisana su sljedeća razlučna prava:

1. HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9

Zaprimljeno 02.04.2013.g. pod brojem: Z-918/13., na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj DT-5/13, uknjiženo je pravo zaloge za kredit u iznosu od 35.249.998,00 kuna što po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 26. veljače 2013. godine iznosi 4.646.128,80 EUR-a uvećano za kamatnu stopu od 5 % godišnje, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu 12 % godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo sve sukladno Ugovoru u kreditu broj DT-5/13.

2. HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO I INVESTICIJE, OIB: 25609559342, ZAGREB, GJURE DEŽELIĆA 7

Zaprimljeno 10.04.2013.g. pod brojem: Z-999/13., na temelju Ugovora o jamstvu na prvi poziv i Sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama br. 28/5842 od dana 05. travnja 2013. godine, uknjiženo je pravo zaloge (simultane hipoteke) u iznosu od 7.497.674,50 kuna uvećano za zakonske zatezne kamate, troškove osiguranja i sve ostale eventualne troškove koji mogu nastati za predlagatelja po naplati potraživanja iz navedenog Ugovora i Sporazuma.

Na nekretnini u suvlasništvu stečajnog dužnika kčbr. 5861/299 HOTEL, DVORIŠTE od 3446 m2, koja je upisana u zk. ul. br. 2250 k.o. Dugopolje (E-1, E-7, E-8, E-10, E-12, E-13), upisana su sljedeća razlučna prava:

1. NLP GREAT TIME D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE, OIB: 97855243098, ZAGREB, PETROVA ULICA 120

Zaprimljeno 07.12.2010.g. pod brojem: Z-2910/10, na temelju Općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od dana 01.12.2010.g., solemniziranog istog dana pred Javnim bilježnikom Vedranom Plečašem pod br. OV-9202/10 u Metkoviću, uknjiženo je pravo zaloge u iznosu od 15.000.000,00 EUR-a u kunsnoj protuvrijednosti uz ugovorene kamate i nuzgredice,

Zaprimljeno 17.10.2011. pod brojem: Z-2458/11, na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od dana 12. listopada 2011. godine i Punomoći Privredne banke Zagreb d.d. Ur.

br.507/11 "Zagreb, 08. lipnja 2011. godine, uknjiženo je pravo zalogu u iznosu 5.600.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Privredne banke Zagreb d.d. na dana dospijeća, s redovnom kamatom u visini tromjesečnog EURIBOR-a uvećano za 4,75 postotnih poena, godišnje, promjenjiva u skladu s aktima Vjerovnika, s kamatom po dospijeću u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15% godišnje, odnosno u visini redovne kamate ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, tečajnim razlikama, naknadama, te ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Sporazumom.

Zaprimljeno 31.05.2013. pod brojem: Z-1440/13, na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 29. svibnja 2013. godine ovjerenog pod brojem OV-2450/13, uknjiženo je pravo zalogu u iznosu od 7.000.000,00 kuna s kamatom i nuzgredicama

Zaprimljeno 31.05.2013. broj Z-1441/13, na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 29. svibnja 2013. g. solemniziranog po javnom bilježniku Vedrani Plečaš pod broje :OV-2439/13 uknjiženo je pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.885.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju PBZ d.d. na dan plaćanja, s redovnom kamatom u visini tromjesečnog EURIBOR-a uvećano za 3,5 p.p., godišnje, minimalno 6,0 % godišnje, promjenjiva u skladu s aktima Vjerovnika, s kamatom po dospijeću u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15% godišnje odnosno u visini redovne kamate iz ovog članka ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, naknadama, te ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Sporazumom

Sva prethodno navedena razlučna prava, stekao je najprije B2 Kapital od PRIVREDNE BANKE ZAGREB d.d. na osnovi sklopljena dva Ugovora o ustupu tražbina od dana 22. srpnja 2016. godine, na kojem su potpisi njihovih zakonskih zastupnika ovjereni od strane javnog bilježnika Joze Rotim dana 25. srpnja 2016. godine pod brojevima: OV-5496/16 i OV-5494/16, koje je zatim stekao NLP GREAT TIME d.o.o. od PRIVREDNE BANKE ZAGREB d.d. najprije jedan njihov dio na temelju Ugovora o ustupu i prijenosu prava i tražbina od dana 28. siječnja 2022. godine, na kojem su potpisi njihovih zakonskih zastupnika ovjereni od strane javnog bilježnika Nadije Gajski Mindoljević dana 28. siječnja 2022. godine pod brojem: OV-679/2022, a zatim i njihov ostatak na temelju na temelju Ugovora o ustupu i prijenosu prava i tražbina od dana 09. ožujka 2023. godine, na kojem su potpisi njihovih zakonskih zastupnika ovjereni od strane javnog bilježnika Zorke Čavajda dana 09. ožujka 2023. godine pod brojem: OV-1987/2023,

2. HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9

Zaprimljeno 02.04.2013.g. pod brojem: Z-918/13., na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj DT-5/13, uknjiženo je pravo zalogu za kredit u

iznosu od 35.249.998,00 kuna što po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 26. veljače 2013. godine iznosi 4.646.128,80 EUR-a uvećano za kamatnu stopu od 5 % godišnje, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu 12 % godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo sve sukladno Ugovoru u kreditu broj DT-5/13.

**3. HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO I INVESTICIJE,
OIB: 25609559342, ZAGREB, GJURE DEŽELIĆA 7**

Zaprimljeno 10.04.2013.g. pod brojem: Z-999/13,, na temelju Ugovora o jamstvu na prvi poziv i Sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama br. 28/5842 od dana 05. travnja 2013. godine, uknjiženo je pravo zaloga (simultane hipoteke) u iznosu od 7.497.674,50 kuna uvećano za zakonske zatezne kamate, troškove osiguranja i sve ostale eventualne troškove koji mogu nastati za predlagatelja po naplati potraživanja iz navedenog Ugovora i Sporazuma.

**4. EUROHERC OSIGURANJE d.d., OIB: 22694857747, ZAGREB, ULICA
GRADA VUKOVARA 282**

Zaprimljeno 27.10.2014. pod brojem: Z-2639/14, na temelju Ugovora o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini br. 324532-1 solemniziranom pod brojem OV-10625/14 pred javnim bilježnikom Velimirom Čerićem u Zagrebu, 20. listopada 2014. godine, uknjiženo je pravo zaloga u iznosu od 7.350.291,58 EUR-a, u kunsjoj protuvrijednosti, preračunato po srednjem tečaju za EUR, Hrvatske narodne banke, sve prema uvjetima iz gore navedenog Ugovora.

Napominje se da ovo razlučno pravo njegov vjerovnik nije prijavio u stečajni postupak dužnika, međutim s obzirom da je isto upisano u zemljišne knjige, ono prestaje postojati tek kad se iz njih izbriše.

6. SUDSKI POSTUPCI

U trenutku otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom, isti je bio stranka u dva ovršna postupka na strani ovršenika, stoga se u nastavku daje njihov kratak pregled, zajedno s zadnjom radnjom koja je u njima provedena:

- **Općinski sud u Splitu** poslovni broj: **Ovr-2007/2016**; radi ovrhe na nekretninama; Ovrhovoditelji: 1. B2 KAPITAL d.o.o. za poslovne usluge, 2. Hrvatska banka za obnovu i razvitak, 3. NLP GREAT TIME d.o.o. ; Ovršenici: 1. MUCIĆ & Co d.o.o. u stečaju , 2. stečajni dužnik.

Predmet ovog ovršnog postupka, osim nekretnina 1. ovršenika bile su i nekretnine stečajnog dužnika kao 2. ovršenika upisane u zk. ul. broj: 2250 k.o. Dugopolje, a isti postupak se provodio radi naplate tražbina koje su osigurane založnim pravom na predmetnim nekretninama u korist ovrhovoditelja, pobliže navedenim pod točkom 5.2. ovog izvješća.

Navedeni postupak prekinut je u odnosu na 1. ovršenika zbog otvaranja njegovog stečajnog postupka, međutim nakon toga ovaj postupak se nije nastavio ni u odnosu na 2. ovršenika, nad kojim je također u međuvremenu otvoren stečajni postupak, stoga je navedeni sud donio Rješenje od dana 18. srpnja 2025. godine, kojim je zbog toga utvrdio prekid postupka u odnosu na 2. ovršenika, te se istim rješenjem oglasio nenadležnim za postupanje u tom predmetu, te je odredio da će se po njegovoj pravomoćnosti predmet ustupiti na daljnje postupanje nadležnom Trgovačkom sudu u Splitu.

- **Općinski sud u Splitu** poslovni broj: **Ovr-2046/2022** ; radi ovrhe na nekretninama Ovrhovoditelj: Hrvatska banka za obnovu i razvitak ; Ovršenik: stečajni dužnik

Predmet ovog ovršnog postupka bile su nekretnine stečajnog dužnika kao ovršenika, upisane u zk.ul.br. 2250 i 2528 k.o. Dugopolje, a isti postupak se provodio radi naplate tražbine koja je osigurane založnim pravom na predmetnim nekretninama u korist ovrhovoditelja, pobliže navedenoj pod točkom 5.2. ovog izvješća.

Iako je u ovom postupku dana 20. ožujka 2024. godine proveden očevid na licu mjesta, uz sudjelovanje građevinskog vještaka i suda, u njemu nikada nije izrađen nalaz i mišljenje sa procjenom tržišne vrijednosti predmetnih nekretnine ovršenika.

U međuvremenu je otvoren stečajni postupak nad stečajnim dužnikom kao ovršenikom, nakon čega je navedeni sud donio Rješenje od dana 18. srpnja 2025. godine, kojim je utvrdio prekid postupka u odnosu na ovršenika, te se istim rješenjem oglasio nenadležnim za postupanje u tom predmetu, te je odredio da će se po njegovoj pravomoćnosti predmet ustupiti na daljnje postupanje nadležnom Trgovačkom sudu u Splitu.

7. ZAKUPNI ODNOS

Utvrđeno je kako je u vrijeme otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom, na snazi bio Ugovor o zakupu poslovnog prostora od dana 14. travnja 2025. godine, kojeg su sklopili stečajni dužnik kao zakupodavac i NLP GREAT TIME d.o.o. Zagreb kao zakupnik, na kojem su potpisi njihovih zakonskih zastupnika dana istog dana ovjereni od strane javnog bilježnika Nadije Gajski Mindoljević iz Zagreba i to za zakupodavca pod brojem: OV-3803/2025, a za zakupnika pod brojem: OV-3777/2025.

Predmet tog Ugovora o zakupu su nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, pobliže navedene pod toč. 5.1.1. a) ovog Izvješća, koje su zakupljene radi obavljanja hotelske i ugostiteljske djelatnosti, s time da je zakupnik ovlašten koristiti cjelokupan inventar i uređaje koji se nalaze u njima.

Mjesečna zakupnina ugovorena je u iznosu od 5% mjesečnog prihoda kojeg zakupnik ostvari u tom poslovnom prostoru, pod kojim se smatra cjelokupan mjesečni neto prihod, umanjen za povrate i odobrenja, a tako utvrđen mjesečni iznos zakupnine uvećava se za pripadajući PDV, dok se radi obračuna mjesečne zakupnine zakupnik obvezao zakupodavcu dostavljati mjesečna izvješća o prihodu za protekli mjesec, najkasnije 10 dana od isteka mjeseca na koji se podaci odnose, nakon čega mu je zakupodavac u roku od 8 dana dužan ispostaviti račun s rokom dospijanja od 30 dana, a ugovoreno je kako će obveza plaćanja zakupnine započeti 01. srpnja 2025. godine.

Osim same zakupnine, zakupnik je dužan plaćati i sve naknade vezane uz korištenje tog poslovnog prostora stečajnog dužnika, a posebno utrošak električne energije, vode, plina, telefona, komunalne naknade, vodne naknade, čišćenja prostora i dr. prema računima i stvarnom trošku, a isto tako je dužan snositi troškove njegovog tekućeg održavanja, kao i popravaka manjih oštećenja prouzročenih korištenjem tog prostora. Isto tako je ugovoreno, da s obzirom da zakupnik mora izvršiti određena ulaganja kako bi predmetni poslovni prostor doveo u funkcionalno i pogodno stanje za obavljanje djelatnosti radi koje je taj ugovor i sklopljen, da će se taj trošak prebiti s ugovorenom mjesečnom zakupninom u skladu s dostavljenim računima i drugom dokumentacijom kojom se dokazuju izvršena ulaganja, što će se regulirati posebnim dodacima osnovnom Ugovoru o zakupu.

Ugovor o zakupu sklopljen je na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, stoga će isti prestati protekom tog vremena, odnosno dana 13. travnja 2035. godine. Što se tiče redovnog otkaza tog ugovora, ugovoreno je da tijekom prvih 5 godina njegovog važenja, zakupodavac istog ne može otkazati, dok ga zakupnik s druge strane može otkazati uz otkazni rok od 1 godine, a nakon proteka 5 godina njegovog važenja, svaka stranka ga može otkazati isključivo u razdoblju od 01. rujna do 31. listopada tekuće godine, uz otkazni rok od 3 mjeseca, a što se tiče izvanrednog otkazivanja, ugovoreno je da zakupodavac može otkazati taj ugovor u svako doba, bez poštivanja otkaznog roka, ukoliko zakupnik i poslije pismene opomene koristi poslovni prostor protivno svrsi za koju je zakupljen ili ukoliko zakupnik ne plati dospelu zakupninu u roku od 15 dana od primitka pismene opomene zakupodavca.

Napominje se da bez obzira na gore navedene odredbe sklopljenog Ugovora o zakupu i njegovom otkazu, s obzirom da je u međuvremenu nad zakupodavcem otvoren stečajni postupak, na istog se primjenjuju odredbe SZ-a, koji u svom čl. 188. st. 4. propisuje da stečajni upravitelj može u ime stečajnog dužnika kao zakupodavca, otkazati zakupni odnos u zakonskom otkaznom roku neovisno o ugovorenom otkaznom roku, dok je čl. 189. SZ-a propisano da treća osoba kojoj je stečajni upravitelj otuđio nekretninu ili prostorije koje je dužnik dao u zakup i koji stupi umjesto dužnika u zakupni odnos, može otkazati taj ugovor u zakonskom otkaznom roku.

Do dana sastava ovog izvješća, zakupodavac je zakupniku prema podacima koje mu je dostavio izdao dva računa za zakup i to za mjesec srpanj u iznosu od 1.319,28 EUR-a bez PDV-a, te za mjesec kolovoz u iznosu od 10.066,19 EUR-a bez PDV-a, a oba računa u međuvremenu su i plaćena odmah nakon izdavanja, dakle i prije roka njihovog dospeljeća.

S obzirom na sve prethodno navedeno, smatram kako je ostanak na snazi predmetnog Ugovora o zakupu nekretnina u najboljem interesu stečajnog dužnika, budući da će na taj način ostvarivati određeni mjesečni prihod s osnove zakupnine, a njegovu stečajnu masu neće opterećivati visoki troškovi upravljanja predmetnim nekretninama.

8. TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA

Pod pretpostavkom da će stečajni postupak dužnika trajati najmanje **12 mjeseci**, predvidivi troškovi stečajnog postupka, kao i ostale obveze stečajne mase navedeni su u sljedećoj tabeli:

R. br.	Opis	Iznos (EUR)
1.	Troškovi izrade pečata, poštarina i sl.	150,00
2.	Troškovi otvaranja i vođenja poslovnog računa	200,00
3.	Vođenje knjigovodstva (mjesečni iznos 100,00 EUR + PDV)	1.200,00
4.	Troškovi vještačenja tržišne vrijednosti predmeta stečajne mase (okvirna procjena)	5.000,00
5.	Trošak arhiviranja poslovne dokumentacije dužnika	3.500,00
	UKUPNO	10.050,00

U navedeni predračun troškova stečajnog postupka nije uvršten trošak stečajnog upravitelja za upotrebu svog privatnog vozila u službene svrhe, te nagrada stečajnog upravitelja, koje stavke se za sada ne mogu točno utvrditi, budući da materijalni troškovi stečajnog upravitelja ovise o stvarnim potrebama, dok se njegova nagrada između ostalog sukladno čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/2015) obračunava prema vrijednosti unovčene imovine stečajnog dužnika, tako da se ista u ovom trenutku također ne može predvidjeti niti procijeniti.

9. PRIJEDLOZI STEČAJNOG UPRAVITELJA

Na osnovu svega navedenog, 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. Utvrđuje se da nema uvjeta za nastavak poslovanja stečajnog dužnika
4. Postojeći Ugovora o zakupu nekretnine od dana 14. travnja 2025. godine, kojeg je stečajni dužnik kao zakupodavac sklopio s NLP GREAT TIME d.o.o. Zagreb kao zakupnikom, ostat će na snazi pod uvjetom da će se zakupnik držati svojih obveza iz tog ugovora, a posebice plaćanja zakupnine i ostalih troškova korištenja poslovnog prostora stečajnog dužnika
5. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina i pokretnina stečajnog dužnika angažira ovlaštene sudske vještake iz odgovarajućih područja
6. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da se pokretnine stečajnog dužnika prodaju zajedno s nekretninama u kojima se iste nalaze, putem elektroničke javne dražbe koju će provesti Financijska agencija

U Ivancu, 29. rujna 2025. godine.

Stečajni upravitelj dužnika,
Davorin Kapustić:

Prilozi:

- Tablica vjerovnika
- Pregled imovine i obveza dužnika
- Popis predmeta stečajne mase
- Bilanca i bruto bilanca dužnika sa stanjem na dan 31. prosinca 2024. godine
- Zemljišnoknjižni izvratci za nekretnine u vlasništvu dužnika
- Uvjerjenje CVH o vlasništvu vozila za dužnika
- Ugovor o zakupu od dana 14. travnja 2025. godine