

AnkaRubelj, vl. obrta "RUBELJ GRILL" ustečaju
Dolac 2, Zagreb, OIB:36740284586
IBAN: HR2723900011101191109
Stečajnaupraviteljica: Davorka Huljev, Zagreb, Miramarska 13d
tel: 615-2555, fax: 615-2444

Naš znak: /SO/22.

Vaš znak:

Datum: 06.06.2022.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

St-280/2014.

Predmet: Izvješće stečajne upraviteljice nakon preuzimanja dužnosti

I. UVOD

- Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu br. St-280/14 od 14. travnja 2022. godine imenovana sam za stečajnu upraviteljicu umjesto dotadašnjeg stečajnog upravitelja koji je razriješen dužnosti.
- Primopredaja dužnosti i dokumentacije obavljena je u periodu od 20. travnja 2022. do 09. svibnja 2022. s obzirom na dislociranost nekretnina koje su se trebale preuzeti.
Na preuzimanju nekretnina bilo je prisutno i povjerenstvo koje sam formirala. Lokacije na kojim se nekretnine nalaze su Sesvete, Dubrava, Špansko, Samobor, Rab, Slavonski Brod. Detaljno izvješće o nekretninama nalazi se u nastavku ovoga Izvješća.
- Na dan 14.04.2022. godine na računu stečajnog dužnika br. HR2723900011101191109 nalazila su se novčana sredstva u iznosu od 885,07 kuna.
- U dokumentaciji koju sam preuzela nisam pronašla sustavni pregled imovine stečajnog dužnika sa promjenama u statusu imovine za vrijeme trajanja stečajnog postupka tako da će se u ovome Izvješću sačiniti sustavni popis, promjene koje se odnose na prodanu imovinu, cijena po kojoj je imovina unovčena te stanje stečajne mase na dan preuzimanja.
- Kod preuzimanja dužnosti u radnom odnosu sam zatekla jednu radnicu, no kako sam utvrdila da je prestala potreba za obavljanje poslova na koje je bila zaposlena, otkazala sam Ugovor o radu sa

danom 31.05.2022. godine. S obzirom da radnici nisu isplaćivane plaće od 10/2021. godine ista je pokrenula ovrhu na FINA-i.

- Nakon preuzimanja dužnosti stečajne upraviteljice utvrdila sam da stečajnom dužniku prijete neplaćene obveze stečajne mase u iznosu od cca 970.000,00 kuna za koje na računu nema sredstava. Iz toga razloga sam podnijela prijavu nedostatnosti stečajne mase sukladno čl. 294. SZ. Nakon što se steknu uvjeti za unovčenje stečajne mase, pristupiti će se namirenju vjerovnika stečajne mase sukladno čl. 295. SZ.
- Poduzela sam aktivnosti na sređivanju očevidnika knjigovodstvenih podataka te sukladno čl. 89. st. 1. t. 1. S.Z. sklopila Ugovor sa pravnom osobom za vođenje knjigovodstvenih poslova.

II. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA OD OTVARANJA DO PREUZIMANJA DUŽNOSTI

S obzirom da su do sada ovaj stečajni postupak vodila dva stečajna upravitelja, te da nisu podnošeni putem e-oglasne ploče nakon 2015. godine objavljujuna tromjesečna izvješća, radi lakšeg snalaženja, te kvalitetnije informiranosti vjerovnika, u ovome Izvješću ću obraditi tijek stečajnog postupka od njegovog otvaranja.

Posebno će se obraditi raspolaganje stečajnom masom, promjene u imovini stečajnog dužnika, priljev i odljev sredstava, te sažeti sve skupštinske odluke koje su bitne za daljnji tijek stečajnog postupka.

- Stečajni postupak otvoren je 05. lipnja 2014. godine po prijedlogu FINE, nakon obustave postupka predstečajne nagodbe. Za stečajnog upravitelja imenovan je Eduard Mišćević.
- Stečajni dužnik je sklopio Ugovore o radu sa 4 radnika (odobrenje suca od 22. rujna 2014. godine) na određeno vrijeme do trajanja potrebe posla i to za poslove knjigovođe, tehničke poslove i računovodstvene poslove.
- Agencija za osiguranje radničkih potraživanja u slučaju stečaja poslodavca izvršila je uplate za prijašnje radnike (84 radnika) – sada vjerovnike I. višeg isplatnog reda u iznosu od 1.280.618,81 kuna temeljem čega je 28. studenog 2014. godine doneseno rješenje kojim se ispravljaju tablice stečajnog suca te se na Agenciju prenose potraživanja u naprijed navedenom iznosu.

- Nakon provedenog ispitnog i izvještajnog ročišta stečajni upravitelj zaprima ponudu Koca Refida iz Karlovca, zastupan po odvjetniku Borisu Anišić, za kupovinu cjelokupne mase stečajnog dužnika, te je sudac pozvao stečajnog upravitelja očitovati se o gospodarskim učincima unovčenja imovine prodajom imovine dužnika kao cjeline (članak 163a – 163l S.Z.).
- Stečajni upravitelj je 12.12.2014. godine dao prijedlog za sazivanje Skupštine vjerovnika sa prijedlogom prodaje imovine kao cjeline te prijedlog da se održi posebno ispitno ročište za ispitivanje 11 naknadno prijavljenih tražbina.
- Stečajni upravitelj je po ovlaštenom procjenitelju dao procijeniti svu imovinu stečajnog dužnika, a radi utvrđenja vrijednosti za prodaju imovine kao cjeline. Po mojim saznanjima račun za izvršene usluge nije plaćen što će otežati izradu ažuriranih procjena nekretnina.

Procijenjene vrijednosti navode se iza popisa nekretnina - stanje stečajne mase.

- U izvješću koje je stečajni upravitelj podnio sudu 29.01.2015. godine navedene su nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika koje su predmet prodaje sa procijenjenim vrijednostima.

Također su procijenjene pokretnine, tako da iz izvješća proizlazi da je ukupno procijenjena vrijednost imovine 29.242.891,00 kuna.

Vrijednost razlučnih prava je na taj dan stečajni upravitelj odredio u iznosu od 4.463.928,04 kune i to:

- Hypo – leasing Kroatien d.o.o. – 1.963.132,60 kuna glavnice te 756.243,70 kuna kamata, što ukupno iznosi 2.719.376,34 kune.
- Zagrebačka banka d.d. – 1.231.263,50 kuna glavnica plus 99.331,01 kuna kamata što iznosi 1.330.594,51 kuna.
- RH – Porezna uprava – 377.500,00 kuna glavnice i 36.457,19 kuna kamata što ukupno iznosi 413.957,19 kuna.

Napomena: U Izvješću stečajnog upravitelja od 24. veljače 2022. godine navodi se da je razlučno pravo korigirano na iznos od cca. 2.000.000,00 kuna sa uračunatim kamatama no kako nemam

dokumentaciju iz koje bi mogla utvrditi „korekciju“ visine razlučnog prava, ista će se utvrditi u narednom periodu.

- Od prodaje je izuzeta imovina sukladno čl. 36. st. 3. i 4. Zakona o obrtu i to stambeni prostor na 1. katu zgrade Teslička 2 i 2a, zk.č.br. 2986/56, površine 70,28 m², procijenjene vrijednosti 575.277,00 kuna.

Napomena: U stvarnosti ovaj stan ne postoji. Kako je obrazloženo pod t. III. A.1.3. ovoga izvješća u zemljišnim knjigama je upisan stan od 144,24 m² a u naravi se nalaze dva odvojena stana.

Procijenjeni iznos imovine od 29.242.891,00 kuna stečajni upravitelj je umanjio za vrijednost razlučnih prava (4.463.928,04 kune), za ½ suvlasničkog dijela zgrade na Rabu i kuće Štefanovec (3.958.875,00 kuna) te za vrijednost izuzetog stana u Tesličkoj (575.277,00 kuna), tako da je ukupnu vrijednost imovine za prodaju kao cjeline utvrdio u iznosu od 20.244.810,96 kuna.

- Sazvana je Skupština vjerovnika za dan 25.05.2015. godine na kojoj se trebalo odlučivati o prodaji imovine dužnika pojedinca kao cjeline, po početnoj vrijednosti od 20.244.810,96 kuna.
- Za isti dan zakazano je i posebno ispitno i izvještajno ročište na kojemu se trebalo odlučiti o naknadno pristiglim tražbinama.
- Stečajni upravitelj Eduard Mišćević je za ta ročišta pripremio Izvješće (datum 16.03.2015. godine) u kojem je dao pregled prihoda i rashoda u periodu od 05.06.2014. godine do 27.02.2015. godine. Iz istih proizlazi da su u tom periodu ostvareni prihodi od 313.179,40 kuna i to od prodaje razne robe, naplate dugovanja i prihodi od najma. Istovremeno su rashodi bili 298.754,37 kuna, od kojih je najveći dio išao na podmirenje plaća za 4 djelatnika (119.469,21 kuna), na materijalne troškove (36.000,00 kuna), trošak električne energije (47.352,58 kuna), trošak telefona (15.032,16 kuna), internetske usluge i kancelarijski materijal, bankarske naknade, sudske pristojbe i dr.

Ponovio je popis imovine kao i popis imovine izuzete od unovčenja, te prijedlog Odluke o prodaji imovine.

- Predane su i tablice utvrđenih tražbina za posebno ročište na kojem su utvrđene tražbine 1. višeg isplatnog reda u iznosu od 62.497,92 kune, te 2. višeg isplatnog reda u iznosu od 332.587,27 kuna. Tražbine do danas nisu proknjižene u poslovnim knjigama stečajnog dužnika.
- Na procjenu imovine stečajnog dužnika prije ročišta pristiglo je više prigovora stečajnih vjerovnika koji su tvrdili da procjene nisu realne.
- U izvješću za skupštinu od 15.05.2015. godine stečajni upravitelj navodi da je zaprimio ponudu potencijalnog kupca preko odvjetnika Borisa Anišića iz Zagreba koji bi nastavio poslovanje, zaposlio bivše radnike i uložio sredstva u nove investicije. Iz toga razloga je i predložena prodaja imovine kao cjeline. Navodi da se početna cijena treba umanjiti za iznos od 662.500,00 kuna (1/2 zemljišta Rab i i vozilo Mercedes S320) na iznos od 19.740.496,96 kuna.
- Skupština je održana 27. svibnja 2015. godine a na istoj je predloženo da početna cijena bude 19.582.310,96 kuna. Odluka je usvojena sa velikom većinom glasova vjerovnika.
- Oglas o prodaji dužnika kao cjeline izložen je u sobi uređujućeg suca te objavljen u Narodnim novinama br. 62/15 od 05. lipnja 2015. godine.
- Oglas je također dostavljen na objavu FINI.
- U međuvremenu, dok je trajala prepiska između suda, FINA-e i stečajnog upravitelja, prodano je vozilo marke Mercedes Klasa S320 CDI za iznos od 155.000,00 kuna ali su ostvareni i rashodi u iznosu od 179.760,82 kune (za razdoblje od 01.07. do 30.09.2015. godine).

Do siječnja 2016. godine prodaja na FINA-i još nije bila provedena, unovčen je i drugi mercedes klase B za 46.000,00 kuna i ostvareni su troškovi od 64.480,26 kuna.

- Prva elektronička javna dražba završila je 17.02.2016. godine, no na istu se nije javio niti jedan zainteresirani subjekt, dakle, nije se javio ponuditelj Koca Rafid radi čije ponude je tijekom stečajnog postupka krenuo u smjeru prodaje kao cjeline.

Nakon toga, stečajni upravitelj predlaže sazivanje Skupštine kako bi se donijela Odluka o načinu unovčenja imovine stečajnog dužnika.

Nova Skupština je zakazana za dan 27. travnja 2016. godine (prijedlog za prodaju dužnika kao cjeline predan je sudu 12.12.2014. godine, dakle godinu i pol dana se zastalo sa unovčenjem jer ponuda za

kupnju očito nije bila ozbiljna niti su dana bilo kakva jamstva da će ponuditelj doista i podnijeti valjanu ponudu).

- Na Skupštini 27. travnja 2016. godine donesena je Odluka o prodaji sljedećih nekretnina i pokretnina:
 - Nekretnina upisanih u zk.ul. 36290, 36290, 19475 k.o. Granešina, zk.ul. 386 k.o. Banjol, te nekretnina izvanknjižno vlasništvo zk.ul. 2000, 13036, k.o. Granešina, zk.ul. 3400 k.o. Grad Zagreb, 4625/2 k.o. Grad Zagreb i 5251/1 k.o. Slavonski Brod i to sukladno odredbi čl. 158 SZ. objavljivanjem oglasa u dnevnom tisku po procjeni, a pokretnine na kojima postoji razlučno pravo prikupljanjem pisanih ponuda.
- Stečajni upravitelj Eduard Miščević je 16. svibnja 2016. godine preminuo a umjesto njega je 24. svibnja 2016. godine za stečajnog upravitelja imenovan Milorad Zajkovski.
- Zagrebačka banka d.d. dana 18. listopada 2016. godine kao stečajni vjerovnik traži hitno postupanje u stečajnom postupku s obzirom na protek vremena.
- Novi stečajni upravitelj 18.10.2017. godine traži od suda brisanje založnih prava upisanih u korist RH – Ministarstva financija – Porezna uprava s obzirom da je prodano 17 vozila o čemu sud odlučuje Rješenjem od 06. studenog 2017. godine (kupoprodajna cijena sa PDV-om 107.520,81 kuna a po informacijama kojima raspolazem sredstva od prodaje nisu doznačena razlučnom vjerovniku).
- Dana 24.09.2017. godine stečajni upravitelj podnosi izvješće za Skupštinu vjerovnika zakazanu za 26.09.2018. godine a radi sklapanja nagodbe sa HETA ASSET Resolution te drugih odluka vezanih za poduzimanje pravnih radnji od posebne važnosti kao i prijedlog odluke o unovčenju imovine koja nije opterećena razlučnim pravom.
- U okviru toga Izvješća, dat je pregled prihoda i rashoda u periodu od 01.04.2016. godine do 31.08.2018. godine, iz kojeg proizlazi da su u tom periodu ostvareni ukupni prihodi od 2.166.548,92 kune (prodaja opreme i nekretnine Koledinečka-Dubrava Ferenščica, Utrine, prodaja opreme Branimirova, Pekara Štefanovec, prodaje automobila i osnovnih sredstava, prihodi od najma i jamčevina). Istovremeno su ostvareni ukupni rashodi u iznosu od 2.045.757,98 kuna.

- Dana 26. rujna 2018. godine održana je Skupština vjerovnika na kojoj su donesene sljedeće odluke:
 - Daje se suglasnost za sklapanje Ugovora o nagodbi s razlučnim vjerovnikom HETA ASSET Resolution Hrvatska d.o.o.
 - Daje se suglasnost za prodaju nekretnina i pokretnina koje nisu opterećene razlučnim pravom prikupljanjem pisanih ponuda uz uvjet da se ne mogu prodati nakon prvog oglasa ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti, nakon drugog oglasa ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti, nakon trećeg oglasa ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti a nakon četvrtog oglasa neposrednom pogodbom.
 - Daje se suglasnost za prodaju pokretnina – u naravi ugostiteljske opreme, namještaj i uredski namještaj neposrednom pogodbom
 - Daje se suglasnost stečajnom upravitelju za sklapanje ugovora o zakupu na rok dulji od 6 mjeseci.
 - Daje se suglasnost stečajnom upravitelju za izdavanje odvjetničke punomoći sukladno odredbi 230. st. 2. t. 4. SZ.
 - Daje se suglasnost stečajnom upravitelju za nastavak sudskih postupaka koji su u tijeku a za koje procijeni da su u interesu stečajne mase a sukladno odredbi čl. 230. st. 2. t. 3. SZ.
- Dana 31.10.2019. godine novi razlučni vjerovnik DDM Invest III AG, Švicarska obavijestio je sud da je otkupio potraživanje od dotadašnjeg razlučnog vjerovnika Zagrebačka banka d.d. Zagreb.
- Dana 02.02.2022. godine Anka Rubelj po odvjetniku Križanović i partneri traži zaštitu prava na način da joj se omogući adekvatna zaštita od uznemiravanja na nekretnini izuzetoj od prodaje, stambeni prostor na I. katu zgrade Teslička 2 i 2a površine 70,28m².

Ovo pitanje zahtjeva posebno obrazloženje s obzirom da Anka Rubelj koristi veći prostor od naprijed navedenog a što je obrađeno pod t. III. A. 1.3. Izvješća.

- Dana 24. veljače 2022. godine novi stečajni sudac poziva stečajnog upravitelja na dostavu detaljnih izvješća s obzirom da ista nisu podnošena u zadnjih 5 godina.

Stečajni upravitelj podnosi Izvješće 21.03.2022. godine a dijelovi vezani za prodaju imovine razrađeni su pod t. III. A. 4. ovoga Izvješća.

- U periodu od 01.04.2016. godine do 28.02.2022. godine ostvareni su prihodi u iznosu od 4.091.253,97 kuna, te rashodi u iznosu od 4.130.423,28 kuna. Razlika je namirena iz kratkoročne pozajmice.
- Prijašnji stečajni upravitelj je 28.03.2022. godine podnio prijedloge za prodaju nekretnina stečajnog dužnika na kojima je zasnovano založno pravo i to za kuću u Samoboru, poslovni prostor u Španskom i kuću u Sesvetama.

S obzirom da su procjene tih nekretnina sačinjene 2014. godine, zbog proteka vremena te zbog bitnih promjena na tržištu nekretnina, potrebno je ažurirati sve procjene.

III. STANJE STEČAJNE MASE

A. NEKRETNINE

1. VLASNIŠTVO UPISANO U ZEMLJIŠNE KNJIGE

1.1. Lokacija Špansko

Zk.ul. 10331 k.o. Vrapče Novo, z.k.č. 5299/1

Stambeno-poslovna zgrada tlocrtne površine 635čm i dvorište u Zagrebu, Špansko br. 31 i to:

30. Suvlasnički dio: 15/1000 etažno vlasništvo (E-30)
Poslovni prostor-lokal „L2“ u prizemlju, obojan žutom bojom, što ga u naravi sačinjavaju: prostor bez utvrđene namjene ukupne površine 29,75m² i pripadka poslovnom prostoru: 1/5 dijela parkirališnih mjesta na parceli označenih P1,P2 i P3 površine 7,228 m².
31. Suvlasnički dio: 17/1000 etažno vlasništvo (E-31)
Poslovni prostor-lokal „L3“ u prizemlju, obojan zelenom bojom, što ga u naravi sačinjavaju prostor bez utvrđene namjene ukupne površine 32,85m² i pripadka poslovnom prostoru 1/5 dijela parkirališnih mjesta na parcelama označenim P1, P2 i P3 površine 7.228m².
32. Suvlasnički dio: 18/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-32)
Poslovni prostor-lokal „L4“ u prizemlju, obojan plavom bojom, što ga u naravi sačinjavaju: prostor bez utvrđene namjene ukupne površine 34,64m² i pripadka poslovnom prostoru: 1/5 dijela parkirališnih mjesta na parcelama označenim P1, P2 i P3 površine 7.228 m²

33. Suvlasnički dio: 18/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33)

Poslovni prostor-lokal „L5“ u prizemlju, obojan tamno plavom bojom, što ga u naravi sačinjavaju:

Prostor bez utvrđene namjene ukupne površine 34,57m² i pripadka poslovnom prostoru: 1/5 dijela parkirališnih mjesta na parceli označenih P1, P2 i P3 površine 7,228m²

34. Suvlasnički dio: 15/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-34)

Poslovni prostor-lokal „L6“ u prizemlju, obojan lila bojom, što ga u naravi sačinjavaju: prostor bez utvrđene namjene ukupne površine 31,21 m² i pripadka poslovnom prostoru: 1/5 dijela parkirališnih mjesta na parcelama označenim P1, P2 i P3 površine 7.228m².

Teretovnica

Na svim suvlasničkim dijelovima upisano je založno pravo u korist DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA

Napomena: Ovih 5 etaža u naravi čine jedan poslovni prostor – restoran koji je trenutno u najmu. Kod prodaje imovine treba se naznačiti da se lokali ne prodaju pojedinačno već kao cjelina. Po procjeni iz 2014. godine jedinstvena cjelina je 187,20 m² a procijenjena je na ukupan iznos od 277.929 EUR (1.485 EUR/m²).

1.2. Lokacija Samobor

Zk.ul. 3197 k.o. Samobor kč. br. 1807/2

1. Kuća br. 22 Livadićeva ulica i dvorište

Kuća 170m² i dvorište 65m², ukupno 235m²

Teretovnica

Na nekretnini je upisano založno pravo u korist

DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA.

Po procjeni vještaka iz 2014. godine kuću i zemljište površine 247,16m² iznosi 362.463 EUR ili 1.467 EUR/m².

1.3. Lokacija Dubrava – Teslička ulica 2 i 2A

Zk.ul. 3022, k.o. Granešina, zk.č. 2986/56

Stambeno-poslovna zgrada br. 2 i 2A, Teslička i dvorište

1. Suvlasnički dio: 3010/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

Poslovni prostor P-1 u podrumu, ukupne površine 349,31 čm NKP, u etažnom elaboratu označeno sivo,

2. Suvlasnički dio: 618/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

Poslovni prostor P-2 u prizemlju, ukupne površine 71,70 čm NKP, u etažnom elaboratu označeno crveno,

3. Suvlasnički dio: 3485/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

Poslovni prostor P-3 u prizemlju, ukupne površine 404,46 čm NKP, u etažnom elaboratu označeno zeleno,

4. Suvlasnički dio: 1243/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)
Četverosobni stan S-1 u 1. katu i potkrovlju, ukupne površine 144,24 čm NKP, u etažnom elaboratu označeno ljubičasto
5. Suvlasnički dio: 817/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)
Trosobni stan S-2 u 1. katu, ukupne površine 94,81 čm NKP, u etažnom elaboratu oker
6. Suvlasnički dio: 827/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)
Trosobni stan S-3 u potkrovlju, ukupne površine 96,16 čm NKP, u etažnom elaboratu označeno plavo.

Teretovnica

Na suvlasnički dio 2 i 3 upisano je založno pravo za korist Zagrebačka banka d.d., Paromlinska br. 2, Zagreb (Ugovor o prijenosu na DDM Invest).

Zabilježba da je z.k. ul. 3197 k.o. Samobor Općinski sud u Samoboru određen kao glavna hipoteka.

Napomena- izuzeće od prodaje

Prijašnji stečajni upravitelj je u svojim izvješćima te u Prijedlogu Odluke o prodaji imovine kao cjeline izuzeo iz prodaje nekretninu koja je sukladno čl. 36. st. 3. i 4. Zakona o obrtu nužna za život vlasnice obrta. Ova Odluka je usvojena na Skupštini vjerovnika od 27. svibnja 2015. godine tako da je izuzeće od prodaje prihvaćeno.

Izvješće se odnosi na stan označen kao 4. etaža na 1. katu u površini od 72,12 m². Problem je u tome što u zemljišnim knjigama ne postoji opis takvog stana, već se vodi kao četverosobni dvoetažni stan oznake S1 – na 1. katu i potkrovlju, ukupne površine 144,24 čm NKP.

Stečajni upravitelj u svojim Izvješćima navodi da se u naravi radi o 2 stana, svaki površine cca 72m².

Iz procjene koju je sačinio Ing-ekspert d.o.o. 2014. godine proizlazi da se 4. etaža u naravi sastoji od 2 stana, stan na 1. katu i stan u potkrovlju, koji nisu međusobno povezani te je otvor u međukatnoj konstrukciji zatvoren.

Stambeni prostor na prvom katu je površine 70,28 m² i procjenjen je na iznos od 575.277,00 kuna (75.200 EUR), a stambeni prostor u potkrovlju je površine 77,16 m² i procijenjen je na iznos od 631.593,00 kuna (82.861 EUR). Sukladno ovoj procjeni, izuzeti stan bi bio površine 70,28m².

Na žalost, do danas nisu poduzete nikakve radnje da se stvarno stanje uskladi i u zemljišnim knjigama kako bi se stanovi mogli odvojeno prodavati. Ovako ostaje problem unovčenja imovine u odnosu na dio imovine koji je izuzet od unovčenja.

Situaciju komplicira i činjenica da obitelj Rubelj koristi oba stana a da se u stanove na 1. katu i potkrovlju ne može ući jer je stavljena željezna pregrada koja priječi ulazak na kat.

Procjena:

Vještak Ing-ekspert d.o.o. je po nalogu prvog stečajnog upravitelja procijenio svaku etažu zasebno. Po tome nalazu proizlazi da je vrijednost svih etaža davne 2014. godine iznosila 1.319.073 EUR ili 9.893.047,00 kuna.

Stanovi su bili procijenjeni sa cca. 1070 E/m². a poslovni prostor – restoran sa cca 1500 E/m².

Vještak Snježana Vrdoljak je po nalogu drugog stečajnog upravitelja u prosincu 2021. godine procijenila cijelu zgradu kao cjelinu na iznos od 805.878,28 EUR-a ili 6.060.000,00 kuna. Pri tome je umanjila vrijednost zgrade zbog građevinskih nedostataka i šteta sa iznosa od 7.260.655,00 kuna na iznos od 6.060.000,00 kuna.

Po etažama stanovi su procijenjeni na cca. 670 E/m² što je po sadašnjim cijenama nekretnina višestruko ispod vrijednosti.

Vidljiv je veliki nesrazmjer između procjena iz 2014. godine i procjena iz 2021. godine i to na niže, iako su cijene nekretnina u zadnjih godinu dana izrazito rasle. Radi toga smatram da se procjene iz 2014. godine treba ažurirati te prodavati zgradu po etažama jer je to puno isplativije nego prodaja kao cjeline po procjeni iz 2021. godine. Pri tome iz te procjene nije ni izuzet stan koji se treba izuzeti u korist Anke Rubelj.

1.4. Kuća Sesevete – Varaždinska ulica 21

Zk.ul. 843 k.o. Sesevete zk.č. 42/6

Kuća br. 21 Varaždinska ulica, dvorište Varaždinska ulica ukupne površine 287 m².

Teretovnica

Upisano je založno pravo za korist

DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, landis + gyrstrasse 1, 6300 zug, Švicarska, Švicarska.

Po procijeni iz 2014. godine vrijednost ove nekretnine je 125.026 EUR ili 1.257 EUR/m² (ukupno 99,49m²).

2. NEKRETNINE SUVLASNIŠTVO

2.1. Zk.ul. 386. k.o. Banjol, Rab

- Zk. odjel Rab, zk.ul. 386 k.o. Banjol, k.č. 638/2 – pašnjak površine 221 m² i pašnjak 639/4 m² površine 579m².

Suvlasnički dio: 1/12

Tereta nema.

- Izvanknjižno vlasništvo $\frac{1}{2}$ restorana površine 245,50 m²
- 1/12 obiteljske kuće izgrađene na k.č.br. 638/2 i 639/4 k.o. Banjol koja se sastoji od stana u prizemlju neto korisne površine 59,64 m² i stana na katu neto površine 54,57m² po vještačkom nalazu iz izvanparničkog predmeta R1-50/94.
Općinski sud Rab (Ing. Žarko Španjol)

Procijenjena ukupna vrijednost zemljišta, restorana i stana u kući po procjeni iz 2014. godine iznosi 548.853 EUR no procjenu treba napraviti na način da se procijene naprijed navedeni suvlasnički dijelovi.

2.2. Zk.ul. 13037 k.o. Granešina

k.č. 539/5 Oranica BliznecNovaki 312m² – suvlasnički dio $\frac{1}{2}$

Teretovnica: Temeljem urudžbene isprave od 10.03.1914. godine br. Os.50/913 uknjižuje se pravo dosmrtnog uzdržavanja $\frac{1}{4}$ dijela nekretnina u A za korist: Cindek Jagica udv.Gran.Novaki br.2.

Procjena iz 2014. godine napravljena je na način da su procijenjene zajedno sve z.k.č. na toj lokaciji od kojih je većina prodana, tako da se treba napraviti nova procjena za ovu z.k.č.

2.3. Zk.ul. 5063 k.o. Granešina

k.č. 539/8 Kuća i dvorište u Granešini, Novaki br. 9.
površine 324m²
Suvlasnički dio $\frac{1}{2}$.
Tereta nema

2.4. Zk.ul. 10862 k.o. Granešina

k.č.539/1 Oranica površine 302 čhv
 539/2 Livada površine 88m²
 UKUPNO: 390m²
 Suvlasnički dio ½.
 Tereta nema

Procjena iz 2014. godine napravljena je na način da su procijenjene zajedno sve z.k.č. na toj lokaciji od kojih je većina prodana, tako da se treba napraviti nova procjena za ovu z.k.č.

3. Vanknjižno vlasništvo

- 3.1. GARAŽA TREŠNJEVKA br. 168 – Zvornička ulica, Zagreb, površine 17,80 m²

Procjena iz 2014. godine u iznosu od 9.336 EUR ili 525 EUR/m². Garaža je površine 17,80m².

- 3.2. POSLOVNI PROSTOR Slavonski Brod, Andrije Štampara bb., lokal površine 12m².

Procjena iz 2014. godine na iznos od 5.726 EUR ili 539 EUR/m² (NKP 10,62m²).

4. PRODANE NEKRETNINE

4.1. Zemljište Šašinovečka

Zk.ul. 10475 k.o. Granešina
 k.č. 542/27 Šašinovečka ulica 645m²
 k.č. 542/28 LIVADA ŠAŠINOVEČKA 62m²

Zk.ul. 36291 k.o. Granešina – Šašinovečka ulica, ukupno površina 2193 m², zkč. 542/22, 542/29, 542/30, 542/31

Zk.ul. 36290 k.o. Granešina – Šašinovečka ulica zkč. 542/5.

Prodano po cijeni od 775.000,00 kuna (Rn.br. 69/1/1 od 31.12.2019. godine)

Procijenjena vrijednost: 1.488.698,00 kuna.

- 4.2. Poslovna zgrada - Pečenjarnica Peščenica** – Ferenščica Zagreb, I. Ferenščica 20 izgrađena na k.č.br.3400 k.o. Peščenica, površine 66,03 m² – izvanknjižno vlasništvo.

- Prodano po cijeni od 440.614,00 kuna – Rn. 16/1/1 od 11.07.2017.
- Procijenjena vrijednost: 440.614,00 kuna.

4.3. Poslovni prostor Granešina

- Zk.č. 3001/4 k.o. Granešina koja odgovara kč.br. 4870/1 k.o. Dubrava, Zagreb, Koledinečkabb, površine 23,81 m2.
- Nekretnina je izvanknjižno vlasništvo
- Prodano po cijeni od 156.000,00 kuna (Rn.br. 22/1 od 06.10.2016. godine)
- Procjena vrijednosti 147.075,00 kuna

4.4. Montažna nadstrešnica Barčev trg

- Izgrađeno na k.č.br. 710/277 k.o. Zaprudski otok, Borčev trg, površina 56,70 m2 – izvanknjižno vlasništvo
- Prodano po cijeni od 254.031,50 kuna (Rn.br. 53/1/1 od 21.11.2017.)
- Procijenjena vrijednost 508.063,00 kuna.

4.5. Poslovni prostor i skladišta – tržnica Kvatrić

- Izgrađen na k.č. 6481/2 k.o. Centar površine 11,04 m2, skladište površine 8,34 m2 i stubište 4,98 m2 – izvanknjižno vlasništvo.
- Prodano po cijeni od 452.862,00 kuna (Rn. 24/1/1 od 25.10.2016. godine i Rn. br. 55/1/1 od 25.10.2016. godine)Dva kupca, svaki kupio po ½ nekretnine.

B. POKRETNINE

- Stanje preostalih pokretnina još nije utvrđeno s obzirom da se neke nalaze u prostorima koji se daju u zakup, a neke su izmještene iz prodanih prostora i smještene u prostor u Tesličkoj.
- Obilaskom smo utvrdili da se uglavnom radi o namještaju i ugostiteljskoj opremi, te uredskom namještaju koji je zbog proteka vremena uglavnom uništen ili nije u funkciji.
- U daljnjem periodu ćemo pokušati napraviti popis i procjenu iste ukoliko se ocijeni da se ista uopće može unovčiti.

- Do sada su prodane sve vrijednije pokretnine – vozila, inventar, oprema, a u nastavku se navodi popis prodane imovine po računima koji su izdani:
 - Osobni automobil Mercedes Klasa S.....155.000,00 kn
(Rn.br. 15/1/1 od 29.07.2015.)
 - Osobni automobil Mercedes Klasa B.....46.000,00 kn
(Rn.br. 22/1 od 12.10.2015.)
 - Inventar na tržnici Branimirova.....21.000,00 kn
(Rn.br. 09/1/1 od 12.04.2016.)
 - Oprema u prostoru Koledinečka70.000,00 kn
(Rn.br. 23/1/1 od 06.10.2016. godine)
 - Oprema – pekara i agregat Volvo.....275.500,00 kn
(Rn.br. 15/1/1 od 30.06.2017.)
 - Oprema u prostoru Ferenščica40.200,00 kn
(Rn.br. 11.07.2017. od 11.07.2017.)
 - Oprema u prostoru Barčev trg15.781,25 kn
(Rn.br. 54/1/1 od 21.11.2017.)
 - 17 vozila – osobni automobili prodani
u 2017. godini.....107.520,80 kn
(Rn.odbr. 30/1/1 do 46/1/1)
 - Teretni automobil Volkswagen Transporter....25.770,00 kn
(Rn.br. 42/1/1 od 28.12.2018.)
 - Teretni automobil Volkswagen.....22.375,00 kn
(Rn.br. 41/1/1 od 28.12.2018)
 - Stroj za sječenje mesa.....25.000,00 kn
(Rn.br.10/1/1)
 - Stolovi sa mramornom pločom.....4.062,50 kn
(Rn.br. 56/1/1 od 4.10.2019.)
 - Sudoper kada i punilica.....39.025,00 kn
(Rn.30/1/1 od 24.05.2019.)
 - Drvena kućica.....18.125,00 kn
(Rn.br. 28/1/1 od 20.05.2019.)
 - Kompresor za zrak i minivoš.....2.375,00 kn
(Rn.br. 18/1/1 od 19.03.2019.)
 - Motori Tomos (19 kom.).....19.062,50 kn
(Rn.br. 15/1/1 od 27.03.2019.)
 - Portalni granikVenturini.....43.750,00 kn
(Rn.br.43/1/1 od 11.12.2020. godine)
 - Kiosk br. 033 na tržnici Trešnjevka.....19.000,00 kn
(Rn.br. 24/1/1 od 11.08.2020. godine)
 - Oprema za proizvodnju (16 stavki).....54.468,13 kn
(Rn.br. 03/1/1 od 27.01.2021. godine)

Napomena: U popisu imovine od 25.01.2015. godine navodi se da je oprema u svim objektima procijenjena na iznos od 1.861.730,00 kn, a vozila na iznos od 690.000,00 kuna.

Iz Pregleda prihoda i rashoda u periodu od 01.04.2016. godine do 28.02.2022. godine proizlazi da je do sada ukupno unovčenje najvrijednijih pokretnina iznosilo 982.421,68 kunano kako prodaja do sada nije proknjižena, stvarno stanje će se utvrditi nakon potpunog sređivanja poslovnih knjiga.

IV. POSTUPCI U TIJEKU

U niže opisanim postupcima stečajnog dužnika zastupalo je Odvjetničko društvo PRADEGAN & SPICIJARIĆ pa se u nastavku prenosi njihovo Izvješće:

1. U postupku koji se vodi kod Općinskog radnog suda u Zagrebu, broj **Pr-9045/14**, u **predmetu Ljubinka Milovac, Zagreb c/a Anka Rubelj, vl. RUBELJ GRILL UGOSTITELJSTVO t.p., Zagreb, Dolac 2, u stečaju**, radi utvrđivanja nedopuštenosti otkaza, te isplate;

Sud je donio presudu kojom djelomično usvaja tužbeni zahtjev na način da utvrđuje kao nedopuštene odluke o otkazu i povodom zahtjeva za zaštitu prava od 26.03.2014. godine i 14.04.2014. godine te nadalje utvrđuje postojanje tražbine Ljubinke Milovac kao stečajnog vjerovnika.

Na predmetnu presudu pravovremeno smo uložili žalbu. Županijski sud je dana 08.09.2021. godine (zaprimljena 17.11.2021. godine) donio presudu i rješenje, broj Gž R-104/21-2, kojim odbija kao djelomično neosnovane žalbe tuženika i umješaća na strani tuženika te ukida predmetnu presudu pod točkama III i IV (isplata), ali u dijelu isplate vraća predmet na ponovno suđenje. Poziv za raspravu u ponovljenom postupku još nismo zaprimili.

Napomena – postupak je od pokretanja postupka do preinake tužbenog zahtjeva (30.05.2016.g.) bio pod režimom jednokratne naknade, a od tada je v.p.s. 119.134,91 Kn.

2. U predmetu koji se vodi kod Trgovačkog suda u Zagrebu, broj **P-95/20**, u **predmetu Ljubinka Milovac, Zagreb c/a Anka Rubelj, vl. RUBELJ GRILL UGOSTITELJSTVO t.p., Zagreb, Dolac 2, u stečaju**, radi isplate, pokrenutog tužbom od 16. prosinca 2019. godine, prema sudskom rješenju sa pozivom na davanje odgovora na tužbu te dobivenoj punomoći za zastupanje, pravovremeno smo podnijeli odgovor na tužbu.

Tužbeni zahtjev tužitelja odbijen je u cijelosti, na koji je tužitelj uložio žalbu. Odluka povodom žalbe tužitelja nije zaprimljena do dana sastavljanja ovog izvješća, a žalbeni postupak se vodi kod Visokog trgovačkog suda pod brojem Pž-2123/2021.

3. U *preuzetom* predmetu od prvoimenovanog stečajnog upravitelja u kojem je izabrao drugog zastupnika (po tužbi od 17.11.2014. godine) te koji se vodi kod Trgovačkog suda u Zagrebu, broj P-2831/14, u **predmetu Nikola Todorović c/a Anka Rubelj, vl. RUBELJ GRILL UGOSTITELJSTVO t.p., Zagreb, Dolac 2, u stečaju**, radi utvrđenja postojanja tražbine tužitelja prema stečajnom dužniku i isplate. Donesena je pravomoćna presuda kojom se utvrđuje postojanje tražbine.
4. U predmetu **Zlatko Milovac, Zagreb c/a Anka Rubelj, vl. RUBELJ GRILL UGOSTITELJSTVO t.p., Zagreb, Dolac 2, u stečaju**, broj Pr-1324/17 (po podnesenoj tužbi 06.05.2014. godine).

Prvostupanjski sud presudom od 23.09.2021. godine *odbio* je kao neosnovan tužbeni zahtjev tužitelja, a na koju odluku se tužitelj (Zlatko Milovac) žalio, no Županijski sud u Rijeci, presudom broj Gž R-1710/2021-3 od 09.03.2022. godine, žalbu je odbio i potvrdio citiranu presudu Općinskog radnog suda u Zagrebu.

5. U predmetu koji se vodi kod Općinskog radnog suda u Zagrebu, broj Pr-6844/21, u predmetu **tužiteljice Ljubinke Milovac, Zagreb c/a tuženika Anka Rubelj, vl. RUBELJ GRILL UGOSTITELJSTVO t.p., Zagreb, Dolac 2, u stečaju**, radi isplate, pokrenutom tužbom od 01.02.2021 godine.

Prema suglasnom prijedlogu sud je odredio prekid ovog postupka do pravomoćnog okončanja postupka koji se pred ovim sudom vodi pod brojem Pr-9045/2014 (naprijed opisan).

6. **Sklapanje nagodbe između RUBELJ GRILL, ANKA RUBELJ, UGOSTITELJSTVO, T.P., u stečaju, Dolac 2, Zagreb, OIB: 36740284586 c/a TUŽENIK HETA Asset Resolution Hrvatska, društvo za financiranje d.o.o., Zagreb, Slavenska avenija 6A (ranije: HYPO- LEASING KROATIEN d.o.o. iz Zagreba, Koranska 16), OIB: 87064273078;**

Nakon presude u postupku koji se vodio pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, broj P-4644/12, VPS: 22.539.894,51 Kn - Anka Rubelj, vl. RUBELJ GRILL UGOSTITELJSTVO t.p.- kojom je presuđeno u odnosu u našu korist u cijelosti, - odbijen tužbeni zahtjev, a prihvaćen protutužbeni zahtjev; (na tuženoj strani je kao tuženik i društvo Rubelj hotel d.o.o.), kao i popratno pokrenutih postupaka naknade štete zbog nezakonitog korištenja zadužnica stečajnog dužnika, krajem 2017. godine potpisana je nagodba od 05.06.2018. godine ovjerena pod brojem OV-9383/28.

Odvjetničko društvo je za gore opisane radnje ispostavio račune na ukupan iznos od 520.478,00 kuna.

Do sada je uplaćen iznos od 226.375,00 kuna, a odvjetničko društvo potražuje još iznos od 294.100,00 kuna. S obzirom da se radi o vrlo visokim iznosima izvršiti će se analiza svih poduzetih radnji da bi se utvrdila opravdanost potraživanja.

V. ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Potpisani su sljedeći ugovori o zakupu:

1. Ugovor o zakupu sklopljen 15. svibnja 2022. godine između ADASTRA PORTFOLIO d.o.o., Sveti Križ Začretje, Trg Julija Lembergera 2 i Anka Rubelj vl. RUBELJ GRILL, ANKA RUBELJ UGOSTITELJSTVO, tp. u stečaju, Zagreb, Dolac 2

Predmet zakupa: ½ restorana površine 245,50 m² koji se nalazi u Rabu, Banjol 217

Mjesečna zakupnina: 1.125,00 EUR uvećano za PDV (najamnina se naplaćuje za sezonu od lipnja do rujna za vrijeme dok objekt radi).

Restoran je u zakupu već čitav niz godina, no kako je Ugovor istekao potpisan je novi na rok od 6 mjeseci.

Režijske troškove snosi zakupoprimac.

2. Ugovor o zakupu sklopljen 03. kolovoza 2020. godine između GASTRO FANTASIA d.o.o., Sesvete, Varaždinska 21 i RUBELJ GRILL, ANKA RUBELJ UGOSTITELJSTVO, tp. u stečaju, Zagreb, Dolac 2

Predmet zakupa: Lokal u Sesvetama, Varaždinska ulica 21, i to:
 Lokal površine 43m²,
 Terasa površine 28m²
 Skladište površine 129m²

Mjesečna zakupnina: 900,00 EUR uvećano za PDV.
 Režijske troškove snosi zakupoprimac.
 Usklađuje se stanje dugovanja za neplaćene zakupnine.

3. Ugovor o zakupu sklopljen 26. studenog 2018. godine između EL DORADO MAROMA j.d.o.o., Dugo Selo (Grad Dugo Selo), Zagrebačka ulica 52, i RUBELJ GRILL, ANKA RUBELJ UGOSTITELJSTVO, tp. u stečaju, Zagreb, Dolac 2

Predmet zakupa: Lokal u Zagrebu, Špansko 31, površine 163,20m²

Mjesečna zakupnina: 733,50 EUR uvećano za PDV.

Režijske troškove snosi zakupoprimac.

4. Ugovor o zakupu sklopljen 01. kolovoza 2014. godine između UGOSTITELJSKI OBRT STARA KOLA VL. Vesna Anđelić, Zrinska 98, Slavonski Brod i RUBELJ GRILL, ANKA RUBELJ UGOSTITELJSTVO, tp. u stečaju, Zagreb, Dolac 2

Predmet zakupa: Lokal u Slavonskom Brodu površine 12m²

Mjesečna zakupnina: 1.200,00 kuna uvećano za PDV.

Režijske troškove snosi zakupoprimac.

Usklađuje se stanje dugovanja za neplaćene zakupnine.

VI. TRAŽBINE I OBVEZE STEČAJNE MASE

- Na I. ispitnom ročištu priznate su tražbine:
 - I. viši isplatni red – 3.258.189,81 kn
 - II. viši isplatni red – 16.251.200,00 kn
- Na posebnom ispitnom ročištu priznate su tražbine:
 - I. viši isplatni red - 62.497,92 kn
 - II. viši isplatni red – 332.587,27 kn
- Ukupno priznate tražbine:
 - I. viši isplatni red – 3.320.687,73 kn
 - II. viši isplatni red – 16.583.787,35 kn
 - SVEUKUPNO: 19.904.475,08 kn

VII. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI

- Uvodno navodim da će se redovna tromjesečna izvješća podnositi u rokovima koji teku od dana podnošenja ovoga Izvješća.

- Stečajna upraviteljica će angažirati procjenitelja kako bi se procjene iz 2014. godine ažurirale s obzirom na trenutne cijene na tržištu nekretnina.
- Nakon pribavljenih procjena predložiti će se sudu prodaja nekretnina na kojima je zasnovano založno pravo sukladno Stečajnom zakonu, a nekretnine na kojima nema razlučnih prava sukladno Odlukama Skupštine vjerovnika.
- Imenovati ću povjerenstvo za popis pokretnina stečajnog dužnika te iste dati procijeniti radi daljnjeg unovčenja.
- Analizirati će se mogućnosti upisa u zemljišne knjige novog etažiranja stana E-4, Teslička ulica 2, Zagreb, sukladno stvarnom stanju izgrađenosti.

S poštovanjem,

Stečajna upraviteljica

Davorka Huljev