

Anka Rubelj, vl. obrta "RUBELJ GRILL" u stečaju
Dolac 2, Zagreb, OIB:36740284586
žiro račun: HR2723900011101191109
Stečajna upraviteljica: Davorka Huljev, Zagreb, Miramarska 13d
tel: 615-2555, fax: 615-2444

Naš znak: /SO/25.

Vaš znak:

Datum: 02.04.2025.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

St-280/14

Predmet: Prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika

Stečajna upraviteljica predlaže stečajnom sucu da sazove skupštinu vjerovnika sa sljedećim dnevnim redom:

- 1) Donošenje Odluke o produljenju roka za uplatu ostatka kupovnine po Ugovoru o kupoprodaji nekretnine k.o. Banjol, Rab, zaključen između stečajnog dužnika i ADASTRA PORTFOLIO d.o.o. sklapanjem Aneksa Ugovoru te Ugovora o zasnivanju založnog prava radi osiguranja naplate potraživanja.

I. Obrazloženje za točku 1. dnevnog reda

Odlukom Skupštine vjerovnika od 14. studenog 2023. godine sklopljen je dana 01.12.2023. godine Ugovor o kupoprodaji nekretnine kojim tvrtka ADASTRA PORTFOLIO d.o.o. kupuje sljedeću nekretninu:

- Upisanu kod Općinskog suda u Crikvenici, zemljišnoknjižni odjel Rab, k.o. Banjol, zk.ul. 386, i to 7. suvlasnički dio 1/12, kat. čest. 638/2 pašnjak površine 221 m² te kat. čest. 639/4 pašnjak površine 579 m² ukupne površine 800 m².
- Poslovni prostor – restoran, izgrađen prema pravomoćnoj građevinskoj dozvoli broj UP/I-09/3-327/1-87 izdane od strane SO Rab, dana 02. listopada 1987. godine, gabarita i površine prema projektnoj dokumentaciji, koji je izgrađen sjeverozapadno uz obiteljsku stambenu zgradu u Rabu, anagrafske oznake Banjol 217, izgrađen na katastarskim česticama broj 638/2 u naravi pašnjak 221 m² i dijelu katastarske čestice 639/4 u naravi pašnjak površine 579 m², kao i zemljišta koja služe redovitoj upotrebi istog objekta, k.o. Banjol, zk.ul. broj 386, zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Rabu,

uključujući i sve sagrađene pripadnosti objektu sagrađene u pojasu linije sjeveroistočnog potpornog zida ugostiteljskog objekta do linije sjeverozapadnog pregradnog zida što razdvaja česticu od javnog puta a ista nekretnina je ozakonjena Rješenjem o izvedenom stanju, Republike Hrvatske, Primorsko – goranske županije, Upravni odjel za graditeljstvo i zaštitu okoliša, ispostava Rab, Klasa broj UP/I-361-03/12-09/112, ur. Broj 2170/1-03-07/2-13-18 od 14.01.2013. godine.

Stečajna upraviteljica je zaprimila podnesak društva ADASTRA PORTFOLIO d.o.o. kojim predlaže produljenje roka za uplatu kupovnine po navedenom Ugovoru o kupoprodaji nekretnine.

Privitak: Podnesak kupca ADASTRA PORTFOLIO d.o.o. od
31.03.2025. godine

Kupovna je trebala biti plaćena u roku od 120 dana. Kupac je platio veći dio kupovnine koja je iznosila 213.451,00 Eura. Na žiro-račun stečajnog dužnika uplaćen je iznos od 123.451,00 Eura u roku, a preostalo je potraživanje od 90.000,00 Eura.

Privitak: Dokazi o uplati - Izvatci o stanju računa.

Razlozi koji se navode u prijedlogu za produljenje roka su životni i prihvatljivi.

Kupac je svo proteklo vrijeme nastojao privatnim kreditima osigurati potrebna sredstva za isplatu preostalog dijela kupoprodajnog iznosa, obzirom da se nekretnina/restoran vodi kao vanknjižno vlasništvo, nije upisana u zemljišne knjige kao objekt niti ucrtana u katastarskom planu, a nalazi se na zemljištu, koje uz Rubelj grill ugostiteljstvo t.p. u stečaju, ima upisana još 4 suvlasnika u određenim suvlasničkim dijelovima, te time nikako nije podobna za hipotekarni kredit.

U pokušaju upisa objekta u zemljišne knjige došlo je do dodatnih problema jer jedan od suvlasnika ne želi potpisati suglasnost za razvrgnuće suvlasničke zajednice odnosno ne želi potpisati elaborat o etažiranju kojim bi se objekt mogao upisati u zemljišne knjige bez promjena u vlastovnici objekta te ga time legalizirati i učiniti pogodnim za hipotekarni kredit. Na žalost će se problem morati rješavati sudskim putem, što će izazivati dodatno vrijeme i dodatni trošak.

Kupac nije uspio dobiti ni pozajmice od privatnih i pravnih osoba. S obzirom na kompleksnost situacije oko restorana što se tiče imovinsko pravnih vlasničkih odnosa te neizvjesnost rješavanja istih.

Prije 2018. godine, kad je kupac počeo s radom u restoranu putem najma, isti je bio zatvoren 4,5 godine.

Svo to vrijeme kupac je održavao objekt i njegovu komercijalnu vrijednost što je iziskivalo ne mala ulaganja. U protivnom bi restoran već bio ruševina a današnja vrijednost bila bi daleko manja.

Kupac smatra da nikome nije u interesu da objekt stoji zatvoren do bilo koje varijante okončanja ovog procesa, te predlaže produženje roka za uplatu kao i mogućnost rada restorana ove sezone kako bi se ostvarili preduvjeti za dobivanje kredita te iz tih sredstava prema Anka Rubelj, vl. obrta "RUBELJ GRILL" u stečaju, izvršila obveza plaćanja preostalog dijela kupoprodajnog iznosa.

Kupac, kao osiguranje plaćanja nudi i zasnivanje založnog prava na zemljištu na Rabu, Mundanije, k.č. 1688/1 (1488m²) i k.č. br. 1687/3 (882m²) – ukupno površine 2370 m² koje su u vlasništvu treće osobe, a koja bi bila suglasna sa zasnivanjem hipoteke. Kupac se obvezuje osigurati da vlasnik navedenih zk. čestica pristupi potpisivanju Ugovora o zasnivanju založnog prava.

Privitak: zk. izvadak za zk.č. 1688/1 i 1687/3, zk.ul. 3631 k.o. Rab, Mundanije

Produženje roka traži se do kraja tekuće godine.

Stečajna upraviteljica smatra da je za stečajnu masu korisnije prihvatiti predloženo produljenje roka za uplatu ostatka kupovnine, od vođenja sporova koji bi izazvali visoke i nepotrebne troškove, s obzirom da kupac ima volju ispuniti svoju obvezu do kraja.

II. Prijedlog odluka

Iz svega naprijed navedenog predlaže se da Skupština vjerovnika donese sljedeće odluke:

1. Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici da sklopi Aneks Ugovoru o kupoprodaji nekretnine od 01.12.2023. godine zaključenog između stečajnog dužnika i ADASTRA PORTFOLIO d.o.o. kojim će se rok za uplatu preostalog iznosa kupoprodajne cijene od 90.000,00 Eura produljiti do 31.12.2025. godine.

Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici da sklopi Ugovor o zasnivanju založnog prava na z.k.č.1688/1 i 1687/3 k.o. Rab, Mundanije kao sredstvo osiguranja plaćanja ostatka duga po Ugovoru od 01.12.2023. godine zaključen između stečajnog dužnika i ADASTRA PORTFOLIO d.o.o. te Aneksu toga Ugovora koji će biti sklopljen sukladno ovoj Odluci.

Davorka Huljev
Stečajna upraviteljica