



Anka Rubelj vl. RUBELJ GRILL UGOSTITELJSTVO t.p. u stečaju,  
Dolac 2  
Zagreb

Adastra portfolio d.o.o.  
Trg Julija Lembergera 2  
Sveti Križ Začretje

Poštovani,  
ovim putem Vam se obraćam sa zamolbom za produženje roka uplate kupoprodajnog iznosa za Restoran More&more, Banjol, Rab.

Odlukom Skupštine vjerovnika dana 14. studenog 2023. godine Skupština vjerovnika donijela je Odluku o prodaji nekretnine stečajnog dužnika sklopljen je 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 221m2 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.

, a dana 1.12.2023.

Zahvalna na ukazanom povjerenju i svjesna da je Ugovorom o kupoprodaji predmetne nekretnine određen rok za isplatu kupoprodajnog iznosa obzirom na sve okolnosti i kompleksnost situacije moram Vas zamoliti za produženje roka uplate preostalog dijela kupoprodajnog iznosa (90.000,00 eur).

Naime u svo ovo proteklo vrijeme nastojala sam privatnim kreditima osigurati preostala potrebna sredstva za isplatu preostalog dijela kupoprodajnog iznosa. Privatnim zaduživanjem, 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. Naša



sam način upisa objekta kao takvog u zemljišne knjige no jedna od suvlasnika ne želi potpisati suglasnost za razvrnuće suvlasničke zajednice odnosno ne želi mi potpisati elaborat o etažiranju kojim bi objekt mogla upisati u zemljišne knjige bez promjena u vlastovnici objekta te ga time legalizirati i učiniti pogodnim za hipotekarni kredit. Taj će se dio morati rješavati sudskim putem što u budućnosti i planiram. Na žalost, privatni kredit kojeg sam trebala dobiti nije odobren jer je nekretnina za koju sam ga tražila dograđivana, odnosno sada bi trebala ishoditi rješenje o izvedenom stanju što također iziskuje vrijeme, no ta je mogućnost i dalje otvorena. Pokušala sam i pozajmicama od privatnih i pravnih osoba, no baš obzirom na kompleksnost situacije oko restorana što se tiče imovinsko pravnih, vlasničkih odnosa te neizvjesnost rješavanja istih nitko se u to ne želi upuštati. To je evidentno i vidljivo i iz činjenice da je prije 2018., kad sam ja počela sa radom u restoranu, isti bio zatvoren 4,5 godine. Isto tako, u objektu sam i radim punih 7 sezona, znači u gotovo 12 godina nije bilo nijednog drugog ozbiljnog kupca za taj restoran, a baš obzirom na neriješene vlasničke odnose i kompleksnost rješavanja istih.

U objektu sam odradila 7 sezona, svo to vrijeme održavam objekt i njegovu komercijalnu vrijednost što je iziskivalo ne mala ulaganja. U protivnom, sigurna sam da bi restoran već bio ruševina te da bi mu današnja vrijednost bila daleko manja.

Ne mora vas se ticati, ali moram spomenuti, do prije dvije godine komunikaciju, pregovore, radnje oko potrebnog za legalizaciju objekta vodio je moj bivši suprug. Očito se tome nije pristupilo na pravi način te je i to djelomičan razlog zašto sve skupa i prije nije riješeno. Sve sam preuzela prije otprilike dvije godine te od tada pokušavam riješiti situaciju, otkupiti objekt te poslovanje dići na višu razinu.

Uplatila sam 123.451,00 eur od ukupnog kupoprodajnog iznosa, iz navedenih razloga ne i cijeli iznos, a kako bi imala preduvjet za dobivanje kredita za žene poduzetnice HAMAG bicro-a morala bi odraditi ovu sezonu. Smatram da nikome nije u interesu da objekt stoji zatvoren do bilo koje varijante okončanja ovog procesa stoga vas molim da mi obzirom na sve navedeno odobrite produženje roka za uplatu te mogućnost rada restorana ove sezone kako bi ostvarila preduvjet za dobivanje spomenutog kredita te iz tih sredstava prema Rubelj grill u stečaju izvršila obvezu plaćanja preostalog dijela kupoprodajnog iznosa.

Također želim spomenuti da raspolazem zemljištem na Rabu, Mundanije, k.č. 1688/1 (1488m<sup>2</sup>) i k.č. 1687/3 (882m<sup>2</sup>) – ukupno površine 2370 m<sup>2</sup>, a koje vam eventualno mogu ponuditi kao garanciju plaćanja odnosno i time potvrditi ozbiljnost namjere kupnje objekta. Zemljište je u prodaji, trenutno i imam potencijalnog kupca pa postoji realna mogućnost da na taj način osiguram sredstva za uplatu preostalog dijela kupoprodajnog iznosa.

U svakom slučaju tražim način rješavanja trenutne situacije, navela sam Vam neke od mogućnosti koje sam već i pokrenula te Vas molim da uzmete u obzir sve navedeno. Kompleksnost rješavanja situacije zahtijeva dodatno vrijeme kako bi cijeli proces privela kraju odnosno riješila ga na zadovoljstvo svih, stoga Vas molim pozitivno rješenje ove zamolbe.

S poštovanjem,  
Ana-Marija Očko Kralj  
Adastra portfolio d.o.o.

**adastra**  
PORTFOLIO d.o.o.  
Trg Julija Lembergera 2, Sveti Križ Začretje

Sveti Križ Začretje, 31.3.2025.