

Obrazac 18.**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA
POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud : Zagreb

Poslovni broj spisa: St- 280/14

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište):

ANKA RUBELJ, vl. obrta „RUBELJ GRILL“ u stečaju, Dolac 2, Zagreb

OIB: 36740284586

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA od 06.06.2023. godine do 06.09.2023. godine

- Dvršena je I. elektronička javna dražba koju provodi FINA za nekretninu opisanu pod točkom II.A.1.1.1. ovog Izvješća koja je trajala do 17.05.2023. godine. Sud je dana 18. srpnja 2023. godine donio rješenje o dosudi. Na navedena rješenja su uložene žalbe te se čeka odluka višega suda.
- Dvršena je I. elektronička javna dražba koju provodi FINA za nekretninu opisanu pod točkom II.A1.1.4. ovog Izvješća koja je trajala do 17.05.2023. godine. Sud je dana 07. srpnja 2023. godine donio rješenje o dosudi nakon čega je uplaćena kupovna. Očekuje se donošenje zaključka o predaji.

II. 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

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.

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: 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.

1.4. Kuća Sesvete – Varaždinska ulica 21

Zk.ul. 843 k.o. Sesvete 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.

2. NEKRETNINE SUVLASNIŠTVO

1.1. 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)

1.2. 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.

1.3. 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

1.4. Zk.ul. 10862 k.o. Granešina

k.č.539/1 Oranica površine 302 čhv
539/2 Livada površine 88m²
UKUPNO: 390m²
Suvlasnički dio $\frac{1}{2}$.
Tereta nema

2. Vanknjižno vlasništvo

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

B. POKRETNINE

- Objavili smo prodaju pokretnina koje se nalaze u nekretninama pod točkom II.A.1.1. i II.A.1.4. putem portala www.njuskalo.hr, očevidinka u FINA-i te na stranicama VTS-a.

III. 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.

Tužbeni zahtjev tužitelja odbijen je u cijelosti, na koji je tužitelj uložio žalbu. Rješenjem Viskokog trgovačkog suda od 11. listopada 2022. godine broj Pž-2123/2021 ukinuta je presuda i predmet vraćen na ponovni postupak.

3. 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).

IV. 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 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.

V. IZVJEŠĆE O OSTVARENIM TROŠKOVIMA

Nastavno tome dajemo pregled priljeva i odljeva sredstava sa žiro-računa stečajnog dužnika u razdoblju od 06.06.2023.godine do 06.09.2023.godine.

	EUR	
1. STANJE NA DAN 06.06.2023. GODINE		28.873,52

	STANJE NA ŽIRO RAČUNU	28.816,52
	STANJE BLAGAJNE	57,00
2.	PRILJEV SREDSTAVA	588,15
	HPB-kamate	0,06
	Priliv od kupaca prije stečaja	0,00
	Priliv od najma	588,09
	Priliv od jamčevine	0,00
	Priliv od prodaje nekretnina	0,00
3.	KONTROLNI ZBROJ (1+2)	29.461,67
4.	ODLJEV SREDSTAVA	3.223,37
	troškovi objave oglasa za prodaju imovine	0,00
	troškovi (materijalni)	125,91
	troškovi poštarine	5,83
	troškovi elekt.energije	22,90
	troškovi kopiranja	3,44
	troškovi plina	2,78
	troškovi vodoopskrbe i odvodnje, čistoče	9,41
	troškovi biljega, sudski troškovi, odvjetnički i javnobilježnički	248,75
	troškovi FINE i statistike	86,56
	PDV	1.135,57
	komunalna i vodna naknada, pričuva	582,22
	troškovi plaće	0,00
	troškovi održavanja nekretnine	0,00
	troškovi knjigovodstva	750,00
	Troškovi po ovrhama	0,00
	Povrat jamčevine	0,00
	Troškovi procjene imovine	250,00
	STANJE NA RAČUNU NA DAN	
5.	06.09.2023.GODINE	26.238,30
	STANJE NA žiro RAČUNU	26.140,57
	STANJE BLAGAJNE	97,73
	KONTROLNI ZBROJ (4+5)	29.461,67

VI. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI

- Nastaviti će se sa prodajom nekretnina i pokretnina stečajnog dužnika.
- Očekuje se pravomoćnost rješenja o dosudi i donošenje zaključka o predaji nakon čega ću pripremiti prijedlog ročišta za diobu kupovnine.

S poštovanjem,

Stečajna upraviteljica

Davorka Huljev