

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 06.09.2022. godine do 06.12.2022. godine

- Predala sam na sud prijedlog za prodaju nekretnine opisane pod točkom II.A.1.1.1. Sud je rješenjem posl.br. St-280/14 od 01. prosinca 2022. godine odredio prodaju. Očekuje se donošenje zaključka o prodaji.
- Dana 02.12.2022. godine predala sam na sud prijedlog za prodaju nekretnine opisane pod točkom II.A1.1.4
- Održana je Skupština vjerovnika dana 06. prosinca 2022. godine na kojoj je odlučeno da se izuzima iz prodaje nekretnina stambeni prostor na 1. katu stambenoposlovne zgrade br.2 i 2A, Teslička i dvoripite, zk.č. br. 2986/56 k.o. Granešina, zk.ul. 3022, ukupne površine 751m2 i to suvlasnički dio: 817/10000, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), trosobni stan S-2 na 1. katu, ukupne površine 94,81 čm NKP, u etažnom elaboratu označeno oker, u vlasništvu RUBELJ ANKA, OIB: 36740284586, Teslička br.2, Zagreb, a koji prostor je u vlasništvu Anke Rubelj, OIB: 36740284586, Teslička br. 2. Zagreb.
- Za ostale nekretnine se još čeka izrada procjene.

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 koji je trenutno u najmu.

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

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

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.
- Imenovala sam povjerenstvo koje će sačiniti popis nekretnina nakon kojeg će se izraditi procjena po stalnom sudskom vještaku.

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 umješača 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 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 Rubeljvl. 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.

V. IZVJEŠĆE O OSTVARENIM TROŠKOVIMA

Nastavno tome dajemo pregled priljeva i odljeva sredstava sa žiro-računa stečajnog dužnika u razdoblju od 06.09.2022.godine do 06.12.2022.godine.

		Redovni račun
1.	STANJE NA DAN 06.09.2022. GODINE	43.288,89
	STANJE NA ŽIRO RAČUNU	42.815,94
	STANJE BLAGAJNE	472,95
2.	PRILJEV SREDSTAVA	54.862,18
	HPB-kamate	0,12
	Priliv od kupaca prije stečaja	0,00

	Priliv od najma	54.862,06
3.	KONTROLNI ZBROJ (1+2)	98.151,07
4.	ODLJEV SREDSTAVA	33.130,96
	troškovi objave oglasa za prodaju imovine	0,00
	troškovi (materijalni)	0,00
	troškovi poštarine	0,00
	troškovi elekt.energije	0,00
	troškovi kopiranja	0,00
	troškovi plina	0,00
	troškovi vodoopskrbe i odvodnje, čistoče	4.875,14
	troškovi biljega, sudski troškovi, odvjetnički i javnobilježnički	1.250,00
	troškovi FINE i statistike	537,80
	PDV	12.521,69
	komunalna i vodna naknada, pričuva	5.508,83
	troškovi plaće	0,00
	troškovi održavanja nekretnine	0,00
	troškovi knjigovodstva	8.437,50
	Troškovi po ovrhama	0,00
	STANJE NA REDOVNOM RAČUNURAČUNU	
5.	NA DAN 06.12.2022.GODINE	65.020,11
	STANJE NA žiro RAČUNU	64.547,16
	STANJE BLAGAJNE	472,95
	KONTROLNI ZBROJ (4+5)	98.151,07

VI. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI

- 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.
- Imenovala sam povjerenstvo za popis pokretnina stečajnog dužnika te će se iste dati procijeniti radi daljnjeg unovčenja.

S poštovanjem,

Stečajna upraviteljica

Davorka Huljev