

**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 06.03.2023. godine do 06.06.2023. 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. Očekuje se odluka 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. Očekuje se odluka suda.
- Prodana je nekretnina GARAŽA TREŠNJEVKA br. 168 – Zvornička ulica, Zagreb, površine 17,80 m<sup>2</sup> putem oglasa koji sam objavila na portalu [www.njuskalo.hr](http://www.njuskalo.hr), očevidnik FINA-e i na stranicama VTS-a. Nekretnina je bila procijenjena po sudskom vještaku na iznos od 13.046,65 eura, a postignuta cijena je iznosila 21.010,00 eur-a. Kupac je uplatio kupovninu u cijelosti te mu je garaža predana u posjed.

**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 29,75m<sup>2</sup> i pripadka poslovnom prostoru: 1/5 dijela parkirališnih mjesta na parceli označenih P1,P2 i P3 površine 7,228 m<sup>2</sup>.
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 32,85m<sup>2</sup> i pripadka poslovnom prostoru 1/5 dijela parkirališnih mjesta na parcelama označenim P1, P2 i P3 površine 7.228m<sup>2</sup>.
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 34,64m<sup>2</sup> i pripadka poslovnom prostoru: 1/5 dijela parkirališnih mjesta na parcelama označenim P1, P2 i P3 površine 7.228 m<sup>2</sup>
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 34,57m<sup>2</sup> i pripadka poslovnom prostoru: 1/5 dijela parkirališnih mjesta na parceli označenih P1, P2 i P3 površine 7,228m<sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> i pripadka poslovnom prostoru: 1/5 dijela parkirališnih mjesta na parcelama označenim P1, P2 i P3 površine 7.228m<sup>2</sup>.

#### **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 170m<sup>2</sup> i dvorište 65m<sup>2</sup>, ukupno 235m<sup>2</sup>

#### **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 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup> i pašnjak 639/4 m<sup>2</sup> površine 579m<sup>2</sup>.

Suvlasnički dio: 1/12

Tereta nema.

- Izvanknjižno vlasništvo  $\frac{1}{2}$  restorana površine 245,50 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> i stana na katu neto površine 54,57m<sup>2</sup> 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 312m<sup>2</sup> – 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 324m<sup>2</sup>  
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 88m<sup>2</sup>  
UKUPNO: 390m<sup>2</sup>  
Suvlasnički dio  $\frac{1}{2}$ .  
Tereta nema

## **2. Vanknjižno vlasništvo**

2.1. POSLOVNI PROSTOR Slavonski Brod, Andrije Štampara bb., lokal površine 12m<sup>2</sup>.

## 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](http://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 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.

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 Rubeljvl. RUBELJ GRILL, ANKA RUBELJ UGOSTITELJSTVO, tp. u stečaju, Zagreb, Dolac 2

Predmet zakupa: ½ restorana površine 245,50 m<sup>2</sup> 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 12m<sup>2</sup>

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 06.03.2023.godine do 06.06.2023.godine.

EUR

<b>1.</b>	<b>STANJE NA DAN 06.03.2023. GODINE</b>	<b>8.762,79</b>
	STANJE NA ŽIRO RAČUNU	8.705,79
	STANJE BLAGAJNE	57,00
<b>2.</b>	<b>PRILJEV SREDSTAVA</b>	<b>32.092,39</b>
	HPB-kamate	0,03
	Priliv od kupaca prije stečaja	0,00
	Priliv od najma	7.168,35
	Priliv od jamčevine	3.914,00
	Priliv od prodaje nekretnina	21.010,01
<b>3.</b>	<b>KONTROLNI ZBROJ (1+2)</b>	<b>40.855,18</b>
<b>4.</b>	<b>ODLJEV SREDSTAVA</b>	<b>11.981,66</b>
	troškovi objave oglasa za prodaju imovine	6,64
	troškovi (materijalni)	63,70
	troškovi poštarine	0,00
	troškovi elekt.energije	50,95
	troškovi kopiranja	0,00
	troškovi plina	0,00
	troškovi vodoopskrbe i odvodnje, čistoče	0,00
	troškovi biljega, sudski troškovi, odvjetnički i javnobilježnički	757,46
	troškovi FINE i statistike	73,06
	PDV	929,71
	komunalna i vodna naknada, pričuva	487,05
	troškovi plaće	0,00
	troškovi održavanja nekretnine	0,00
	troškovi knjigovodstva	1.125,00
	Troškovi po ovrhama	0,00
	Povrat jamčevine	4.164,00
	Troškovi procjene imovine	4.324,09
	<b>STANJE NA RAČUNU NA DAN</b>	
<b>5.</b>	<b>06.06.2023.GODINE</b>	<b>28.873,52</b>
	STANJE NA žiro RAČUNU	28.816,52
	STANJE BLAGAJNE	57,00
	<b>KONTROLNI ZBROJ (4+5)</b>	<b>40.855,18</b>

## VI. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI

- Nastaviti će se sa prodajom nekretnina i pokretnina stečajnog dužnika.
- Očekuje se donošenje rješenja suda za prodaje iz točke I. ovog izvješća

S poštovanjem,

Stečajna upraviteljica

Davorka Huljev