

**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 06.09.2023. godine do 06.12.2023. godine

- Dvršena je I. elektronička javna dražba koju provodi FINA za nekretninu opisanu pod točkom II.A.1.1. ovog Izvješća koja je trajala do 17.05.2023. godine. Sud je dana 16. studenog 2023. godine oglosio nevažećom dosudu nekretnina kupcu Tiberius Retail d.o.o. te je dosudio nekretninu drugom ponuditelju EL DORADO MAROMA jd.o.o.
- Dana 14. studenog 2023. godine održano je ročište za diobu kupovnine za nekretninu upisanu u Općinski sud u Sesvetama, zemljišnonjižni odjel Sesvete, zk.ul. 843, k.o. Sesvete, zkč- 42/6 KUĆA BR.21 VARAŽDINSKA ULICA površine 12čhv, 43m2, DVORIŠTE VARAŽDINSKA ULICA površine 68 čhv, 244m2, odnosno ukupna površina 80čhv, 287 i to: rbr. 1. Vlasnički dio 1/1
- Održana je Skupština vjerovnika dana 14. studenog 2023. godine na kojoj je stečajnoj upraviteljici dana suglasnost na sklapanje kupoprodajnog ugovora za nekretninu pod točkom II.2.1.1. i kupoprodajnog ugovora za pokretnine koje se nalaze u nekretnini s društvom ADAstra PORTFOLIO d.o.o. sukladno odluci Skupštine.
- Kupoprodajne ugovore iz prethodnog stvaka smo pripremili i poslali na potpis Kupcu

**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**

### 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.

## **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 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.

**Ročište je na Trgovačkom sudu u Zagrebu održano dana 24.10. 2023. godine a novo nije zakazano (novi broj predmeta P-1915/2022).**

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 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: 159,27 eura 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 06.09.2023.godine do 06.12.2023.godine.

	EUR	
<b>1. STANJE NA DAN 06.09.2023. GODINE</b>		<b>26.238,30</b>
STANJE NA ŽIRO RAČUNU		26.140,57
STANJE BLAGAJNE		97,73
<b>2. PRILJEV SREDSTAVA</b>		<b>12.174,72</b>
HPB-kamate		0,67
Priliv od kupaca prije stečaja		0,00
Priliv od najma		2.073,32
Priliv od jamčevine		0,00
Priliv od prodaje nekretnina		0,00
Priliv od prodaje pokretnina		10.100,73

<b>3.</b>	<b>KONTROLNI ZBROJ (1+2)</b>	<b>38.413,02</b>
<b>4.</b>	<b>ODLJEV SREDSTAVA</b>	<b>7.999,77</b>
	troškovi objave oglasa za prodaju imovine	0,00
	troškovi (materijalni)	314,13
	troškovi poštarine	0,00
	troškovi elekt.energije	82,07
	troškovi kopiranja	0,00
	troškovi plina	13,45
	troškovi vodoopskrbe i odvodnje, čistoče	0,00
	troškovi biljega, sudski troškovi, odvjetnički i javnobilježnički	248,85
	troškovi FINE i statistike	32,43
	PDV	1.913,49
	komunalna i vodna naknada, pričuva	3.645,35
	troškovi plaće	0,00
	troškovi održavanja nekretnine	0,00
	troškovi knjigovodstva	1.500,00
	Troškovi po ovrhama	0,00
	Povrat jamčevine	0,00
	Troškovi procjene imovine	250,00
	<b>STANJE NA RAČUNU NA DAN</b>	
<b>5.</b>	<b>06.12.2023.GODINE</b>	<b>30.413,25</b>
	STANJE NA žiro RAČUNU	30.315,52
	STANJE BLAGAJNE	97,73
	<b>KONTROLNI ZBROJ (4+5)</b>	<b>38.413,02</b>

## **VI. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI**

- Nastaviti će se sa prodajom nekretnina i pokretnina stečajnog dužnika.
- Očekuje se potpisivanje kupoprodajnih ugovora s kupcem ADASTRA PORTFOLIO d.o.o.
- Čeka se donošenje Rješenja o namirenju te prijenos pripadajućih sredstava na račun stečajnog dužnika
- Čeka se pravomoćnost Rješenja o dosudi te uplata kupovnine za nekretninu iz točke II.A.1.1. ovog Izvješća.

S poštovanjem,

Stečajna upraviteljica

Davorka Huljev