

**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 06.06.2022. godine do 06.09.2022. godine

- S obzirom da su do sada ovaj stečajni postupak vodila dva stečajna upravitelja, te da nisu redovno podnosili tromjesečna izvješća, radi lakšeg snalaženja, te kvalitetnije informiranosti vjerovnika, u prošlom izvješću obradila sam tijek stečajnog postupka od njegovog otvaranja. Isto zbog obimosti materijala neću ponavljati. Izvješće je objavljeno putem oglasne ploče od 06.06.2022. godine pa svi zainteresirani mogu izvršiti uvid u isto.
- Započela sam s aktivnostima vezanim za procjenu imovine stečajnog dužnika. S obzirom da je 2014. godine sve procjene napravilo društvo ING EKSPERT d.o.o. iste sam angažirala za izradu novih procjena. Vještaci izlaze na teren a nakon dobivanja novih procjena predložiti ću prodaju nekretnina.

**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. Kod prodaje imovine treba se naznačiti da se lokali ne prodaju pojedinačno već kao cjelina. Po procjeni iz 2014. godine jedinstvena cjelina je 187,20 m<sup>2</sup> a procijenjena je na ukupan iznos od 277.929 EUR (1.485 EUR/m<sup>2</sup>).**

**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.

**Po procjeni vještaka iz 2014. godine kuću i zemljište površine  
247,16m<sup>2</sup> iznosi 362.463 EUR ili 1.467 EUR/m<sup>2</sup>.**

### **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: 817/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)  
Trosobni stan S-2 u 1. katu, ukupne površine 94,81 čm NKP,  
u etažnom elaboratu oker
6. 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.

### **Napomena- izuzeće od prodaje**

Prijašnji stečajni upravitelj je u svojim izvješćima te u Prijedlogu  
Odluke o prodaji imovine kao cjeline izuzeo iz prodaje nekretninu  
koja je sukladno čl. 36. st. 3. i 4. Zakona o obrtu nužna za život  
vlasnice obrta. Ova Odluka je usvojena na Skupštini vjerovnika od  
27. svibnja 2015. godine tako da je izuzeće od prodaje prihvaćeno.

Izvršće se odnosi na stan označen kao 4. etaža na 1. katu u površini od 72,12 m<sup>2</sup>. Problem je u tome što u zemljišnim knjigama ne postoji opis takvog stana, već se vodi kao četverosobni dvoetažni stan oznake S1 – na 1. katu i potkrovlju, ukupne površine 144,24 čm NKP.

Stečajni upravitelj u svojim Izvršćima navodi da se u naravi radi o 2 stana, svaki površine cca 72m<sup>2</sup>.

Iz procjene koju je sačinio Ing-ekspert d.o.o. 2014. godine proizlazi da se 4. etaža u naravi sastoji od 2 stana, stan na 1. katu i stan u potkrovlju, koji nisu međusobno povezani te je otvor u međukatnoj konstrukciji zatvoren.

Stambeni prostor na prvom katu je površine 70,28 m<sup>2</sup> i procijenjen je na iznos od 575.277,00 kuna (75.200 EUR), a stambeni prostor u potkrovlju je površine 77,16 m<sup>2</sup> i procijenjen je na iznos od 631.593,00 kuna (82.861 EUR). Sukladno ovoj procjeni, izuzeti stan bi bio površine 70,28m<sup>2</sup>.

Na žalost, do danas nisu poduzete nikakve radnje da se stvarno stanje uskladi i u zemljišnim knjigama kako bi se stanovi mogli odvojeno prodavati. Ovako ostaje problem unovčenja imovine u odnosu na dio imovine koji je izuzet od unovčenja.

Situaciju komplicira i činjenica da obitelj Rubelj koristi oba stana a da se u stanove na 1. katu i potkrovlju ne može ući jer je stavljena željezna pregrada koja priječi ulazak na kat.

### **Procjena:**

Vještak Ing-ekspert d.o.o. je po nalogu prvog stečajnog upravitelja procijenio svaku etažu zasebno. Po tome nalazu proizlazi da je vrijednost svih etaža davne 2014. godine iznosila 1.319.073 EUR ili 9.893.047,00 kuna.

Stanovi su bili procijenjeni sa cca. 1070 E/m<sup>2</sup>. a poslovni prostor – restoran sa cca 1500 E/m<sup>2</sup>.

Vještak Snježana Vrdoljak je po nalogu drugog stečajnog upravitelja u prosincu 2021. godine procijenila cijelu zgradu kao cjelinu na iznos od 805.878,28 EUR-a ili 6.060.000,00 kuna. Pri tome je umanjila vrijednost zgrade zbog građevinskih nedostataka i šteta sa iznosa od 7.260.655,00 kuna na iznos od 6.060.000,00 kuna.

Po etažama stanovi su procijenjeni na cca. 670 E/m<sup>2</sup> što je po sadašnjim cijenama nekretnina višestruko ispod vrijednosti.

Vidljiv je veliki nesrazmjer između procjena iz 2014. godine i procjena iz 2021. godine i to na niže, iako su cijene nekretnina u zadnjih

godinu dana izrazito rasle. Radi toga smatram da se procjene iz 2014. godine treba ažurirati te prodavati zgradu po etažama jer je to puno isplativije nego prodaja kao cjeline po procjeni iz 2021. godine. Pri tome iz te procjene nije ni izuzet stan koji se treba izuzeti u korist Anke Rubelj.

#### **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.

**Po procijeni iz 2014. godine vrijednost ove nekretnine je 125.026 EUR ili 1.257 EUR/m<sup>2</sup> (ukupno 99,49m<sup>2</sup>).**

## **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 ½ 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)

**Procijenjena ukupna vrijednost zemljišta, restorana i stana u kući po procjeni iz 2014. godine iznosi 548.853 EUR no procjenu treba napraviti na način da se procijene naprijed navedeni suvlasnički dijelovi.**

### **1.2. Zk.ul. 13037 k.o. Granešina**

k.č. 539/5 Oranica BliznecNovaki 312m<sup>2</sup> – suvlasnički dio ½

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.

**Procjena iz 2014. godine napravljena je na način da su procijenjene zajedno sve z.k.č. na toj lokaciji od kojih je većina prodana, tako da se treba napraviti nova procjena za ovu z.k.č.**

### **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

**Procjena iz 2014. godine napravljena je na način da su procijenjene zajedno sve z.k.č. na toj lokaciji od kojih je većina prodana, tako da se treba napraviti nova procjena za ovu z.k.č.**

## **2. Vanknjižno vlasništvo**

2.1 GARAŽA TREŠNJEVKA br. 168 – Zvornička ulica, Zagreb, površine 17,80 m<sup>2</sup>

**Procjena iz 2014. godine u iznosu od 9.336 EUR ili 525 EUR/m<sup>2</sup>. Garaža je površine 17,80m<sup>2</sup>.**

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

**Procjena iz 2014. godine na iznos od 5.726 EUR ili 539 EUR/m<sup>2</sup> (NKP 10,62m<sup>2</sup>).**

## 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 protoka vremena uglavnom uništen ili nije u funkciji.
- U daljnjem periodu ćemo pokušati napraviti popis i procjenu iste ukoliko se ocijeni da se ista uopće može unovčiti.

## 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 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 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 43m<sup>2</sup>,  
 Terasa površine 28m<sup>2</sup>  
 Skladište površine 129m<sup>2</sup>



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 163,20m<sup>2</sup>

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 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 06.06.2022.godine do 06.09.2022.godine.

	Redovni račun	
<b>1. STANJE NA DAN 06.06.2022. GODINE</b>		<b>12.002,68</b>
STANJE NA ŽIRO RAČUNU		11.738,69
STANJE BLAGAJNE		263,99
<b>2. PRILJEV SREDSTAVA</b>		<b>77.917,53</b>
HPB-kamate		0,04
Priliv od kupaca prije stečaja		0,00
Priliv od najma		77.917,49
<b>3. KONTROLNI ZBROJ (1+2)</b>		<b>89.920,21</b>
<b>4. ODLJEV SREDSTAVA</b>		<b>46.631,32</b>
troškovi objave oglasa za prodaju imovine		0,00
troškovi (materijalni)		1.128,13
troškovi poštarine		291,04
troškovi elekt.energije		1.110,72
troškovi kopiranja		0,00
troškovi plina		5.129,25
troškovi vodoopskrbe i odvodnje, čistoće		0,00

troškovi biljega, sudski troškovi, odvjetnički i javnobilježnički	0,00
troškovi FINE i statistike	506,00
PDV	18.537,54
komunalna i vodna naknada, pričuva	6.412,14
troškovi plaće	5.079,00
troškovi održavanja nekretnine	0,00
troškovi knjigovodstva	8.437,50
Troškovi po ovrhama	0,00
<b>STANJE NA REDOVNOM RAČUNURAČUNU</b>	
5. <b>NA DAN 06.09.2022.GODINE</b>	<b>43.288,89</b>
STANJE NA žiro RAČUNU	42.815,94
STANJE BLAGAJNE	472,95
<b>KONTROLNI ZBROJ (4+5)</b>	<b>89.920,21</b>

### VIII. 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.
- Imenovati ću povjerenstvo za popis pokretnina stečajnog dužnika te iste dati procijeniti radi daljnjeg unovčenja.
- Analizirati će se mogućnosti upisa u zemljišne knjige novog etažiranja stana E-4, Teslićka ulica 2, Zagreb, sukladno stvarnom stanju izgrađenosti.

S poštovanjem,

Stečajna upraviteljica

Davorka Huljev