

DATUM	URUDŽBENI BROJ
30. 08. 2023	157

## TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11  
10000 Zagreb

Na posl. br. St-280/2014

Pravna stvar:

Dužnik: **Anka Rubelj, vl. obrta „RUBELJ GRILL“ u stečaju**, Dolac 2,  
10000 Zagreb, OIB:3674028586

### Podnesak

Kako je poznato u tijeku je stečajni postupak koji se vodi u odnosu na predmetnog dužnika, te ovim podneskom trgovačko društvo Adastra portfolio d.o.o. iz Svetog Križa Začretja, Trg Julija Lembergera 2, OIB:77191350306 obrazlaže moguće razrješenje pravne situacije nastale vezano uz prodaju i kupnju ½ restorana površine 245,50 m<sup>2</sup>, kao izvanjknjižno vlasništvo, 1/12 zemljišta upisanog u zk.ul. 386 k.o. Banjol, ukupne površine 800 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 54,57 m<sup>2</sup> te pripadajuće opreme (dalje u tekstu: *predmetne nekretnine i pokretnine*), a koja prodaja se temelji na odluci temeljem Odluke Skupštine vjerovnika od 27. travnja 2016. godine.

Naime, nakon posljednjeg oglasa za prodaju nekretnine i opreme koji je objavljen je na službenim stranicama FINA-e dana 18. travnja 2019. godine predmetne nekretnine se nisu mogle prodati ispod ½ procijenjene vrijednosti (odnosno =1.049.682,00 kn), a predmetne pokretnine ispod ½ procijenjene vrijednosti (odnosno =70.585,00 kn).

Sukladno pozivu trgovačko društvo Adastra portfolio d.o.o. uputilo je ponudu za kupnju predmetnih nekretnina i pokretnina po cijeni u ukupnom iznosu od =**1.148.750 kn**, te je dana 27. lipnja 2019. godine zaprimilo obavijest kojom je navedena ponuda prihvaćena. Ponuđeni iznos za kupnju predmetnih nekretnina i pokretnina odnosio se na:

- 1) cijenu predmetnih nekretnina: restorana na Rabu i to ½ restorana površine 245,50 m<sup>2</sup>, kao izvanjknjižno vlasništvo, 1/12 zemljišta upisanog u zk.ul. 386 k.o. Banjol, ukupne površine 800 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 54,57 m<sup>2</sup> u iznosu od =**1.055.000,00 kn**

2) cijenu predmetnih pokretnina u iznosu od =93.750,00 kn

Kako u odnosu na predmetne nekretnine i pokretnine nije bilo uređeno zemljišnoknjižno stanje, te međuvlasnički odnosi, to nije bilo moguće ishoditi kredit kojim bi se do kraja realizirala kupnja tako da su sve strane u postupku preuzele su obvezu rješavanja nastale situacije. Sukladno navedenom trgovačko društvo. Adastra portfolio do.o.o., po nalogu i uz suglasnost tadašnjeg stečajnog upravitelja Milorada Zajkovskog i svih osoba koje su bile obvezne pristupiti uređenju zemljišnoknjižnog stanja i imovinskopravnih odnosa, poduzelo je tražene radnje, pa je tako:

1. na ime ozbiljnosti ponude, dana 01. kolovoza 2019. godine uplatilo iznos u visini od =100.000,00 kn
2. pribavilo Pismo namjere Reiffeisen BANK d.d. od 11. svibnja 2020. godine kojim navedena banka potvrđuje da je spremna i da će pratiti investiciju u predmetne nekretnine i pokretnine iznosom kredita koji je potreban za kupnju, pod uvjetom da se provede potrebna parcelacija i upis predmetnih nekretnina u zemljišne knjige i katastar.

U međuvremenu je nastupila općepoznata situacija izazvana pandemijom koronavirusa, te se temeljem obavijesti Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske od 23. ožujka 2020. godine i Preporuka od 13. ožujka 2020. godine i 17. ožujka 2020. godine zastalo s realizacijom, ne samo predmetne kupnje, već svih kupnji u bio kojim stečajnim postupcima, a sve u cilju i nastavno na mjere Vlade Republike Hrvatske radi prevencije i suzbijanje epidemije koronavirusa.

Iako je tome bilo tako paralelno se krenulo ka uređenju zemljišnoknjižnog stanja i međusobnih imovinskopravnih odnosa koji krivnjom sudionika, iz čega je izuzeto trgovačko društvo Adastra portfolio d.o.o., nisu riješeni, a do dana predmetnog podneska trgovačko društvo Adastra portfolio d.o.o nije zaprimilo bilo kakvu obavijest da je oglas za prodaju predmetnih nekretnina i pokretnina, objavljen na službenim stranicama FINA-e 18. travnja 2019. godine, poništen.

Nadalje, poznato je da je tijekom 2023. godine izvršena nova procjena predmetnih nekretnina tako da sada procijenjena vrijednost iznosi =234.400,00 EUR-a, te je poznata i činjenica da je trgovačko društvo Adastra portfolio d.o.o. do sada, uz uplatu iznosa u visini od =100.000,00 kn na ime prihvaćene ponude, u predmetne nekretnine uložilo i iznos od oko =30.000,00 EUR-a potreban za saniranje nastalih šteta uzrokovanih vremenskim nepogodama, starošću, održanju predmetnih nekretnina.

Slijedom navedenog trgovačko društvo Adastra portfolio d.o.o., predlaže nastalu pravnu situaciju riješiti na zadovoljstvo svih sudionika, te je spremno direktnom ponudom koja se upućuje Skupštini vjerovnika, na ime realizacije kupnje predmetnih nekretnina i pokretnina, ponuditi i uplatiti iznos u visini od =234.400,00 EUR-a umanjeno za već uplaćeni iznos u visini od =100.000,00 kn kao i uloženi iznos u visini od =30.000,00 EUR-a, sve u roku 90 dana od prihvaćanja navedene ponude.

U slučaju da navedena ponuda ne bi bila prihvaćena trgovačko društvo Adastra portfolio d.o.o. biti će prisiljeno potražiti zaštitu svojih prava sudskim putem što bi nadalje zakompliciralo ionako već složenu pravnu situaciju. U nadi da do toga neće doći moli se u roku od 8 dana od održane Skupštine vjerovnika izjasniti o predmetnoj ponudi.

Adastra portfolio d.o.o.  
zastupano po direktorici Ana-Marija Očko Kralj;

Sveti Križ Začretje, 24. kolovoza 2023. godine

ODVJETNICA  
MARIJA ŠTAMBUK  
ZAGREB, JURIŠIĆEVA 18

Prilog:

- Potvrda o uplati iznosa u visini od =100.000,00 kn. od 01. kolovoza 2019. godine
- Pismo namjere Reffeisen BANK d.d. od 11. svibnja 2020. godine
- Popis pregleda troškova ulaganja u predmetne nekretnine u periodu od 2018. godine do 2023. godine