

Anka Rubelj, vl. obrta "RUBELJ GRILL" u stečaju
Dolac 2, Zagreb, OIB:36740284586
žiro-račun:HR2723900011101191109
Stečajna upraviteljica: Davorka Huljev, Zagreb, Miramarska 13d
tel: 615-2555, fax: 615-2444

Naš znak: /SO/26.

Vaš znak:

Datum: 01.04.2026.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

St-280/14

Predmet: Prijedlog za sazivanje Skupštine vjerovnika

Stečajna upraviteljica je nakon preuzimanja dužnosti dala procijeniti sve nekretnine koje su u vlasništvu stečajnog dužnika. Odmah nakon izrade procjena započelo se sa prodajom svih nekretnina, osim nekretnina koje su u suvlasništvu stečajnog dužnika a nalaze se u k.o. Granešina.

Privitak: Procjembeni elaborat izrađen od strane Ing-ekspert d.o.o.

Razlog radi kojega se nekretnine koje su u suvlasništvu stečajnog dužnika nisu mogle prodavati, bila je nužnost izrade geodetskog elaborata, kojim će se utvrditi koje se točno zk. čestice nalaze u suvlasništvu, te na kč. 1721, 1722/1, 1723, 1724/1 k.o. Dubrava izvršiti diobu ili spajanje (GE1), evidentiranje, brisanje ili promjenu o zgradama ili drugim građevinama (GE11) i evidentiranje stvarnog položaja pojedinačnih i već evidentiranih čestica (GE14).

Nakon što je geodetski elaborat izrađen od strane ovlaštenog geodeta iz tvrtke Universum – projekt d.o.o. Zagreb, te proveden u katastru, stekli su se uvjeti za pokretanje postupka unovčenja.

Privitak: Geodetski elaborat izrađen od Universum – projekt d.o.o.

Radi se o sljedećim nekretninama:

1. Nekretnine u 1/2 Suvlasničkog dijela na adresi Štefanovec 18. i 18/1, Zagreb
 - zk.č. 539/1, Štefanovec, uređeno zemljište, površine 1045 m² te zk.č. 539/2, livada, 88 čhv, upisane u zk.ul. 10862 k.o. Granešina, z.k. odjel Zagreb.

- zk.č. 539/5, Štefanovec, dvorište 1006 m², spremište 54m², zgrada mješovite uporabe, Štefanovac 18/1, ukupne površine 1134 m² upisane u zk. ul. 13037 k.o. Granešina, zk. odjel Zagreb.
- zk.č. 539/8, Štefanovec, dvorište površine 1058 m², ruševina 63 m², zgrada mješovite uporabe 121 m², ukupne površine 1242 m², upisane u zk.ul. 5063 k.o. Granešina, zk. odjel Zagreb.
- 1/2 zgrade 1. izgrađene na gore navedenim zemljištima – nelegalizirano.
- 1/2 zgrade 2. izgrađene na gore navedenim zemljištima – nelegalizirano.

Na svim naprijed navedenim zk.č. kao drugi suvlasnik u 1/2 je Milovac Andrea iz Zagreba.

2. Nekretnine u vanknjižnom vlasništvu

- 37,5/284 dijela zk.č. 539/6, livada Blizine Novaki, površine 79 čhv upisane u zk.ul. 13036 k.o. Granešina, zk.odjel Zagreb.

Upisani vlasnici na zkč. 539/6 u suvlasničkim dijelovima 1/2 su Poljugan Josip, Bjelovar i Poljugan Željko, Zagreb.

- 24/241 dijela zk.č. 539/7, livada Blizine Novaki, površine 67 čhv, upisane u zk. ul. 2000 m² k.o. Granešina, zk.odjel Zagreb.

U zemljišnim knjigama je na zk.č. 539/7 upisano društveno vlasništvo, a u teretovnici su upisani Poljugan Željko i Poljugan Josip kao korisnici u smislu čl. 38. i 39. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskih zemljišta.

Ugovorom o kupoprodaji nekretnine od 06.12.2012. godine naprijed navedene nekretnine su prodane Anki Rubelj i Zlatku Milovac. Ugovor prileži procjembenom elaboratu.

Kupac nekretnine je obavezan dati izjavu da je upoznat sa činjenicom neupisanog prava vlasništva nekretnine, te je suglasan da nakon kupovine rizik za pravne nedostatke nekretnine u cijelosti prelazi na njega, odnosno da prodavatelj nema nikakvu odgovornost u vezi zaštite nekretnine od pravnih nedostataka. Istu kupuje na viđeno-kupljeno.

S obzirom na činjenicu da je drugi suvlasnik nekretnina u istom omjeru kao i stečajni dužnik (1/2) te da je u suposjedu nekretnine, najprihvatljiviji način unovčenja istih je njegova prodaja zajedno sa drugim suvlasnikom, neposrednom pogodbom jer će se samo na taj način postići puna vrijednost nekretnina bez eventualnih problema predaje u posjed istih kupcu, te sudskih sporova koje bi mogao pokrenuti drugi suvlasnik.

U tom smjeru sam obavila razgovore sa drugom suvlasnicom te postigla suglasnost za zajedničku prodaju.

Suvlasnica Andrea Milovac je obavijestila stečajnu upraviteljicu da je sklopila Predugovore o prodaji nekretnina sa Antonijom Berišić iz Zagreba i Marijom Jozić iz Zagreba o prodaji svoje 1/2 suvlasničkog dijela pod uvjetom da im i stečajni dužnik proda svoju 1/2 dijela nekretnina.

Privitak: Očitovanje suvlasnice, Andrea Milovac iz Zagreba.

Također sam zaprimila ponudu Antonije Berišić, koja nudi otkup suvlasničkog dijela od stečajnog dužnika po punoj procijenjenoj vrijednosti od 225.000,00 eura.

Obvezuje se isplatiti kupoprodajnu cijenu u roku od 30 dana od sklapanja Ugovora.

Prihvaća uvjete vezane za sređivanje zk. stanja i legalizacije o svom trošku, te na sebe preuzima rizik daljnjeg vođenja postupka legalizacije i sređivanja zk. stanja kao i da od stečajnog dužnika neće potraživati nikakvu naknadu štete niti bilo kakvu drugu naknadu.

Privitak: Ponuda Antonije Berišić.

Stečajna upraviteljica smatra da je ponuda Antonije Berišić izuzetno povoljna za stečajnu masu, kako u pogledu cijene tako i u pogledu brzine i jednostavnosti provedbe procedure prodaje, bez opasnosti za bilo kakve pravne zapreke.

Nastavno naprijed navedenom stečajna upraviteljica predlaže sazivanje Skupštine vjerovnika sa sljedećim dnevnim redom:

1. Donošenje Odluke o prodaji suvlasničkog dijela nekretnine i to zk.č. 539/1; 539/2; 539/5; 539/8 sve k.o. Granešina, zk. odjel Zagreb, te suvlasničkog dijela vanknjižnog vlasništva, zk.č. 539/6 i 539/7 k.o. Granešina, sve po procjeni ovlaštenog sudskog vještaka Ing.-expert d.o.o., neposrednom pogodbom.

Prijedlog odluke:

1. Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici da sklopi Ugovor o kupoprodaji suvlasničkog dijela nekretnine i to zk.č. 539/1; 539/2; 539/5; 539/8 sve k.o. Granešina, zk. odjel Zagreb, te suvlasničkog dijela vanknjižnog vlasništva zk.č. 539/6 i 539/7 k.o. Granešina, opisanih u procjeni ovlaštenog sudskog vještaka Ing.-expert d.o.o., neposrednom pogodbom, kupcu Antoniji Berišić iz Zagreba, po cijeni od 225.000,00 eura.

Rok plaćanja kupovnine od 225.000,00 eura je 30 dana od sklapanja Ugovora o prodaji.

Ukoliko kupac ne uplati cijenu u ugovorenom roku, stečajna upraviteljica će suvlasnički dio nekretnina prodavati putem javnog oglasa, na način da se kod prvog oglasa nekretnine ne mogu prodati ispod $\frac{3}{4}$ procijenjene vrijednosti.

Ukoliko se nekretnine ne prodaju po toj vrijednosti, u drugom oglasu cijena ne može biti niža od $\frac{2}{3}$ vrijednosti, a u slijedećem od $\frac{1}{2}$ procijenjene vrijednosti.

Ukoliko se ne prodaju ni po $\frac{1}{2}$ procijenjenoj vrijednosti, sazvati će se nova Skupština vjerovnika koja će odlučiti o daljnjoj prodaji.

Stečajna upraviteljica

Davorka Huljev

Privici: - Procjembeni elaborat izrađen od strane Ing-ekspert d.o.o.

- Geodetski elaborat izrađen od Universum-projekt d.o.o.
- Očitovanje suvlasnice, Andrea Milovac iz Zagreba
- Ponuda Antonije Berišić