

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/23.

Vaš znak:

Datum: 16.10.2023.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

St-280/14

Predmet: Prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika

Stečajna upraviteljica predlaže stečajnom sucu da sazove skupštinu vjerovnika sa sljedećim dnevnim redom:

- 1) Donošenje Odluke o prodaji nekretnine stečajnog dužnika u vanknjižnom vlasništvu, suvlasnički dio ½ restorana na adresi Banjol 324 A i suvlasnički dio 1/12 stana i zemljišta na zkč. 639/4 i 638/2 k.o. Banjol.
- 2) Odlučivanje o prijedlogu vjerovnika Ljubinke Milovac za zaključenje nagodbi u predmetima Pr-16852/2021, Pr-6844/2021, Općinski radni sud Zagreb i u predmetu P-1915/2022, Trgovački sud Zagreb.

I. Obrazloženje za točku 1. dnevnog reda

Obrazloženje:

Stečajna upraviteljica je zaprimila podnesak društva ADASTRA PORTFOLIO d.o.o. kojim, u cilju izbjegavanja sudskih postupaka, predlaže mirno rješenje sporova na način da skupština vjerovnika odobri prodaju nekretnina na adresi Banjol 324 A, njemu kao ponuditelju neposrednom nagodbom. Voljni su prihvatiti procijenjenu vrijednost nekretnina, umanjenu za iznos uplaćene jamčevine od 100.000,00 kuna (13.272,00 EUR-a) te za iznos od 30.000,00 EUR-a koliko iznose njihova dosadašnja ulaganja u predmetnu nekretninu. Također su voljni otkupiti i sve pokretnine koje se nalaze u prostoru, iako su iste u vrlo lošem stanju, za što nude iznos od 10.763,00 EUR-a, uvećano za PDV što iznosi 13.453,75 EUR-a.

Nakon što sam proučila prijedlog te svu dostupnu mi dokumentaciju, utvrdila sam sljedeće:

- U zemljišnim knjigama zk.ul. 386 k.o. Banjol, zk. odjel Rab , z.k.č. 638/2 i 639/4, ukupne površine 800 m², stečajni dužnik je upisan kao suvlasnik u 1/12 dijela zemljišta. Stečajni dužnik je i vanknjižni suvlasnik 1/2 restorana na adresi Banjol 324A te suvlasnik na 1/12 stana na adresi Banjol 324, koji su izgrađeni na zk.č.br. 639/4 i 638/2 k.o. Banjol.
- Svi dosadašnji pokušaji da se riješe međuvlasnički odnosi su propali i nema izgleda da bi se isti mogli riješiti u dogledno vrijeme, tako da je ½ restorana i dalje u vanknjižnom vlasništvu.

Uzevši u obzir naprijed navedeno, sasvim je izvjesno da zbog ovako pravno kompleksne situacije za kupnju predmetne nekretnine neće biti većeg interesa.

- Ponuditelj je upoznat sa cijelom pravnom situacijom jer je bio u višegodišnjem zakupu te nekretnine i spreman je preuzeti potencijalne rizike s obzirom da namjerava nastaviti poslovanje u tom objektu, a ne nuditi ga na daljnju prodaju. Također je u pregovorima za otkup druge polovine suvlasničkog dijela sa drugim suvlasnikom, što je iznimno važno za nesmetanu prodaju suvlasničkog dijela stečajnog dužnika.
- Navedena nekretnina već je bila predmet prodaje u ovom stečajnom postupku. Za prodaju iste su objavljena 3 oglasa – i to od 2016. do 2019. godine. Započelo se sa prodajom po cijeni od 2.099.364,00 kuna (278.633,00 EUR-a).
- Na prva dva oglasa nije bilo zainteresiranih kupaca.
- Na oglas objavljen 18.04.2019. godine (obavijest na FINA-i) gdje se nekretnina prodavala po ½ procijenjene vrijednosti (1.049.682,00 kuna ili 139.316,00 Eur-a) stigla je samo jedna ponuda. U isto vrijeme je oglašena i prodaja pokretnina koji se nalaze u objektu po ½ vrijednosti (70.585,00 kuna ili 9.368,00 EUR-a).
- Na predmetni oglas javila se upravo tvrtka ADASTRA PORTFOLIO d.o.o. te je ponudila za nekretnine i pokretnine ukupno iznos od 1.148.750,00 kuna ili 152.465,00 EUR-a.
- Ponuditelji su uplatili jamčevinu od 100.000,00 kuna (13.272,00 EUR-a) koja im nikada nije vraćena. Njihova ponuda nikada nije odbijena. Sredstva uplaćena na ime jamčevine su potrošena, tako da ponuditelj opravdano ističe postojanje spornih pitanja koja mogu odgoditi ili spriječiti daljnju prodaju te nekretnine.

- Stečajna upraviteljica je dala procijeniti predmetnu nekretninu po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina ING Ekspert d.o.o. koji je iskazao sadašnju vrijednost u iznosu od 234.400,00 EUR-a (tolika bi bila vrijednost da nema svih naprijed navedenih pravnih problema).
- Stečajna upraviteljica je dala procijeniti i vrijednost pokretnina koje se nalaze u nekretnini po ovlaštenom sudskom vještaku Nenadu Villach Čelikoviću, mag.ing.polj. tehnike iz Zagreba (LNV studio j.d.o.o.), a koja je procijenjena na iznos od 12.153,00 EUR-a plus PDV što iznosi 15.191,25 EUR.
- Nesporno je da je uplaćena jamčevina u iznosu od 13.272,00 EUR-a koja do danas nije vraćena
- Što se tiče zahtjeva da se priznaju ulaganja u objekt u visini od 30.000,00 EUR-a smatram da se ista ne može prihvatiti u cijelosti već samo u onom dijelu u kojem su izvršena nužna, direktna ulaganja u objekt kako bi se izvršila sanacija istog i to:
 - Račun br. 63/1/1 izdan 13.05.2022. godine od Metallia d.o.o. na iznos od 15.129,00 kn (2.008,00 EUR-a), a koji se odnosi na otkrivanje i pokrivanje krovišta i izmjenu zabatnih limova(nakon vremenskih nepogoda).
 - Račun 16/1/2 izdan 09.06.2022. godine od obrta Seletron, Rab, za izmjenu starih instalacija i elektroinstalacijskih radova na iznos od 3.780,00 kn (501,00 EUR-a).
 - Račun br. 6/1/1 od 26.01.2022. godine na iznos od 3.700,00 kn (491,00 EUR-a) a odnosi se na sanaciju krovišta u restoranu.
 - Račun br. 144/1/2 od 08.08.2018. godine od Frigo Arba Rab na iznos od 800,00 kuna (106,00 EUR-a) a odnosi se na popravak frižidera u vlasništvu stečajnog dužnika.
 - Račun br. 038-01-01 od 18.05.2018. godine za elektroničke usluge, izmjena utičnica, limitatora i svjetiljki na iznos od 14.777,60 kn (1.961,00 EUR-a).
 - Računi za boje i lakove u ukupnom iznosu od 2.542,00 kn (337,00 EUR-a).
 - Račun br. 831/1/1 od 26.06.2018. godine izdan od Metallia Rab d.o.o. na iznos od 17.125,00 kn (2.273,00 EUR-a) za odvoz krupnog otpada radi ispražnjenja prostora za najam.
- Nastavno naprijed navedenom, smatram da bi se mogli priznati opravdani troškovi u iznosu od 7.677,00 EUR-a.
- Ako se od procijenjene vrijednosti nekretnina koja iznosi 234.400,00 EUR-a oduzme već plaćeni iznos jamčevine od 13.272,00 EUR-a te iznosi ulaganja od 7.677,00 EUR-a, predlaže se **Ugovorom o kupoprodaji odrediti cijenu od 213.451,00 EUR-a.**

- Prihvaćanjem ponude za kupnju po procijenjenoj vrijednosti uz odbitak već plaćene jamčevine, te nužnih ulaganja vjerovnici bi ostvarili veće koristi od prodaje nekretnine u ovakvom pravnom statusu i nakon (dugotrajnih) sudskih sporova.
- Također je svrsishodno prihvatiti **da se zajedno sa nekretninama prodaju i pokretnine** koje se tamo nalaze po ponuđenoj cijeni od 13.453,75 EUR-a sa uključenim PDV-om jer bi prodaja pokretnina koje bi se morale izmjestiti iz prostora (a većina ih je prilagođena upravo tome prostoru) značilo drastično smanjenje cijene.
- Kada bi se nekretnine i pokretnine prodale neposrednom pogodbom za iznos od 226.904,00 EUR-a (uz napomenu da bi iznos jamčevine od 13.292,00 EUR-a bio dodatna vrijednost) uspjela bi se postići cijena veća od 90.000,00 EUR-a od one koja je prihvaćena po ponudi pristigloj na Oglas o prodaji od 18.04.2019. godine.

Iz svega naprijed proizlazi da bi prihvaćanje ponude uz korekcije koje predlaže stečajna upraviteljica bilo u interesu vjerovnika.

II. Obrazloženje za točku 2. dnevnog reda

Vjerovnik Ljubinka Milovac iz Zagreba po punomoćniku Vanji Milovcu, podnijela je prijedloge za sklapanje nagodbi u sudskim postupcima koje vodi protiv stečajnog dužnika i to na način da Skupština vjerovnika donese sljedeće Odluke:

1. Ovlašćuje se i opunomoćuje stečajna upraviteljica Davorka Huljev iz Zagreba, OIB:34743014377 kao stečajna upraviteljica nad imovinom stečajnog dužnika Anke Rubelj, vl. Rubelj grill, ugostiteljstvo t.p., Zagreb, Dolac 2, na zaključenje sudske nagodbe u parničnom postupku koji se vodi pred Općinskim radnim sudom u Zagrebu, poslovni broj Pr-16852/2021, između Ljubinke Milovac kao tužiteljice i Rubelj grill, Anka Rubelj ugostiteljstvo t.p., u stečaju, Zagreb, sljedećeg sadržaja:

Nalaže se tuženiku Rubelj Grill, Anka Rubelj, ugostiteljstvo t.p., u stečaju, Zagreb, Dolac 2, OIB:36740284586 da tužiteljici Ljubinki Milovac iz Zagreba, Zavidovička ulica 26 A, isplati na ime naknade plaće, u bruto iznosu, iznos od 13.272,27 eura/99.999,89 kn, u roku od petnaest dana.

2. Ovlašćuje se i opunomoćuje stečajna upraviteljica Davorka Huljev iz Zagreba, OIB:34743014377 kao stečajna upraviteljica nad imovinom stečajnog dužnika Anke Rubelj, vl. Rubelj grill, ugostiteljstvo t.p., Zagreb, Dolac 2, na zaključenje sudske nagodbe u parničnom postupku koji se vodi pred Općinskim radnim sudom u Zagrebu, poslovni broj Pr-6844/2021, između Ljubinke Milovac kao tužiteljice i

Rubelj grill, Anka Rubelj ugostiteljstvo t.p., u stečaju, Zagreb, sljedećeg sadržaja:

Nalaže se tuženiku Rubelj Grill, Anka Rubelj, ugostiteljstvo t.p., u stečaju, Zagreb, Dolac 2, OIB:36740284586 da tužiteljici Ljubinki Milovac iz Zagreba, Zavidovička ulica 26 A, isplati na ime naknade plaće, u bruto iznosu, iznos od 13.269,31 eura/99.977,68 kn, u roku od petnaest dana.

3. Ovlašćuje se i opunomoćuje stečajna upraviteljica Davorka Huljev iz Zagreba, OIB:34743014377, kao stečajna upraviteljica nad imovinom stečajnog dužnika Anke Rubelj, vl. Rubelj grill, ugostiteljstvo t.p., Zagreb, Dolac 2, na zaključenje sudske nagodbe u parničnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, poslovni broj P-1915/2021, između Ljubinke Milovac kao tužiteljice i Rubelj grill, Anka Rubelj ugostiteljstvo t.p., u stečaju, Zagreb, kao Tuženika, sljedećeg sadržaja:

„Nalaže se tuženiku Rubelj Grill, Anka Rubelj, ugostiteljstvo t.p., u stečaju, Zagreb, Dolac 2, OIB:36740284586 da tužiteljici Ljubinki Milovac iz Zagreba, Zavidovička ulica 26 A, isplati iznos od 31.000,00 eura/233.848,50 kn, u roku od petnaest dana“.

Svaka stranka snosi svoje troškove.

U obrazloženju svoga prijedloga vjerovnik navodi sudske postupke koje vodi protiv stečajnog dužnika.

Prijedloge pod točkom I. i II. obrazlaže činjenicom da se radi o radnom sporu u kojem je pravomoćno utvrđena nedopuštenost Odluke o izvanrednom otkazu ugovora o radu tužiteljici od 26.04.2014. godine te je naloženo tuženiku da tužiteljici naknadi sva materijalna prava na osnovu Ugovora o radu.

Nadalje, ističe da je presudom Pr-9045/14 naložena stečajnom dužniku isplata naknade plaća kao vjerovnika stečajne mase, no ta presuda je u tom dijelu ukinuta po žalbi tuženika i vraćena na ponovni postupak. Ukratko, problematizira se pitanje da li je vjerovnik doista vjerovnik stečajne mase u dijelu u kojem je naložena isplata od srpnja 2014. godine do prosinca 2015. godine.

U pravitku se dostavlja prijedlog vjerovnika Ljubinke Milovac u cjelovitom tekstu.

U obrazloženju točke III. navodi da se radi o naknadi za korištenje njenog suvlasničkog dijela nekretnine na lokaciji k.č. 1721, 1722/1 i 1724/1 k.o. Dubrava a koji je stečajni dužnik koristio za skladištenje pokretne imovine, strojeva i vozila. Vjerovnik potražuje iznos od 5.900,00 kuna (783,00 EUR-a) za svaki mjesec korištenja. Ukupno 49.333,07 EUR-a, a nudi nagodbu na 31.000,00 EUR-a.

U privitku se dostavlja prijedlog vjerovnika Ljubinke Milovac u cjelovitom tekstu.

Stečajna upraviteljica je proučila prijedlog nagodbe kao i svu dostavljenu dokumentaciju te smatra da u ovom trenutku nije prihvatljivo sklapati predložene nagodbe iz razloga što su sudski sporovi u takvoj fazi da je potpuno neizvjestan uspjeh tužitelja u sporu. Tim više što vjerovnik u stvari ne predlaže nagodbu, već predlaže da stečajna upraviteljica prihvati tužbene zahtjeve u cijelosti te da se sredstva isplate iz stečajne mase odmah nakon sklapanja nagodbi.

Zatražila sam i pisano mišljenje odvjetnika koji zastupaju stečajnog dužnika u ovim postupcima od njihovih početaka. U privitku se dostavlja cjelovito Izvješće Odvjetničkog društva Pradegan & Spicijarić j.t.d. kako bi se vjerovnicima pružile sve potrebne informacije za donošenje odluka.

Prijedlog odluka:

1. Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici da potpiše Ugovor o prodaji nekretnine – suvlasnički dio 1/12 zemljišta zk.č.br. 639/4 i 638/2 k.o. Banjol, upisane u zk.ul.br. 386 k.o. Banjol, suvlasnički dio ½ restoran na adresi Banjol 324A i suvlasnički dio 1/12 stana (etaža prizemlja i etaža kuće) na adresi 324 izgrađene na zemljištu zk.č. br. 639/4 i 638/2 k.o. Banjol, NEPOSREDNOM POGODBOM, sa ponuditeljem ADASTRA PORTFOLIO d.o.o., Trg Julija Lembergera 2, OIB: 77191350306, 49223 KRIŽ ZAČRETJE po cijeni od 213.451,00 EUR-a, te da potpiše Ugovor o prodaji pokretnina koje se nalaze u prostoru za iznos od 10.763,00 EUR-a uvećano za PDV. Ugovorom će se utvrditi da kupac ne potražuje povrat uplaćene jamčevine. Kupoprodajna cijena će se uplatiti u roku od 90 dana od sklopljenoga Ugovora uz mogućnost produženja do 120 dana ukoliko to bude zahtjevala realizacija bankarskog kredita.

Kupac snosi porez na promet nekretnina.

2. Daje se / ne daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici na sklapanje nagodbi u predmetima Pr-16852/2021 i Pr-6844/2021, Općinski radni sud u Zagrebu i Pr-6844/2021, Trgovački sud Zagreb.

Davorika Huljev
Stečajna upraviteljica

Privici:

- Procjena nekretnina Ing ekspert d.o.o. od siječnja 2023. godine
- Procjena pokretnina LNV studio j.d.o.o. od lipnja 2023.
- Podnesak – Ponuda ADASTRA PORTFOLIO d.o.o.
- Podnesak – Ponuda ADASTRA PORTFOLIO d.o.o. za otkup pokretnina
- Oglas o prodaji nekretnine od 18.04.2019. godine.
- Dokaz o uplati jamčevine
- Prijedlog nagodbe Ljubinke Milovac za Pr-16852/2021. i Pr-6844/2021.
- Prijedlog nagodbe Ljubinke Milovac za P-1915/2022.
- Izvješće odvjetničkog društva Pradegan & Spicijarić j.t.d.