

Obrazac 20

Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase za razdoblje od 25.09.2017 do 20. travnja 2021.

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Poslovni broj spisa: St- 364/2013

Dužnik : VILLA RUBIL d.o.o. za ugostiteljstvo i putnička agencija

OIB 04831158515

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci posl.broj St- 364/2013-21 od 25. rujna 2017. g. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom po prijedlogu financijske agencije sukladno čl. 27. stavak 5 Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi (NN 108/12, 144/12, 81713 i 112/13).

Društvo, stečajni dužnik, je osnovano 2003. godine radi obavljanja ugostiteljske djelatnosti, iznajmljivanja soba i apartmana (odmarališta i slični objekti za kraći odmor). Osnivači društva su Alojz Rubil i Goran Rubil. Direktor društva u vrijeme otvaranja stečaja je bio Goran Rubil. Društvo ima upisan temeljni kapital od 4.880.000,00 kuna. Osnivači su u kapital društva unijeli zemljište površine 1546 m² i zgradu.

Nakon otvaranja stečaja je izvršen uvid u financijska izvješća i druge dostavljene knjigovodstvene podatke, te podatke iz javnih registara.

Izvršena je inventura imovine.

U kući su stanovali bivši vlasnici društva, Alojz Rubil sa ženom i Goran Rubil. Sa njima se zaključen sporazum o čuvanju nekretnine i pristankom da će napustiti nekretninu u trenutku prodaje. Procijenjena vrijednost nekretnine bila je duplo veća od dugova. Goran Rubil je u više navrata pokušao pronaći način da reprogramira ili vrati dugove međutim bez uspjeha. Kasnije je, na inzistiranje razlučnog vjerovnika H-Abduko d.o.o. zaključen i ugovor o najmu sačinjen kao ovršna isprava.

U vrijeme otvaranja stečaja je u zemljišnoj knjizi postojala zabilježba ovrhe na nekretnini Ovr-758/2013, radi čega je stečajnom sudu predložena prodaja nekretnine sukladno čl.247. Stečajnog zakona tek nakon što je u postojeća zabilježba prodaje nekretnine u ovršnom postupku brisana. U postupku prodaje kod FINE, na drugoj dražbi, prodana je zgrada sa zemljištem dok je garaža prodana nekoliko mjeseci kasnije, na trećoj dražbi, istom kupcu, razlučnom vjerovniku H-Abduco d.o.o.

Trgovački sud u Rijeci je proveo postupak diobe kupovnine i namirenja troškova stečajnog postupka i razlučnih vjerovnika za obje nekretnine.

Kako uprava dužnika nije bila izradila završni račun za 2016. godinu i završno izvješće za razdoblje do otvaranja stečaja upozorila sam ih da je to potrebno učiniti. Oba završna izvješća su predana na Poreznu upravu i FINU sa zakašnjenjem. Kasnije je radi zakašnjenja FINA donijela prekršajni nalog na ime stečajnog dužnika i

odgovornu osobu Gorana Rubila. Stečajni dužnik je uložio žalbu obzirom da se radi o tražbini nižeg isplatnog reda i postupak se vodio na Općinskom sudu u Rijeci Stalna služba u Opatiji. Ovaj sud je prednika stečajnog dužnika proglasio krivim ali nije odredio kaznu. Na ovakvo rješenje se žalila FINA a Visoki prekršajni sud preinačio odluku i odredio kaznu od 2.000,00 kuna. U studenom 2020. godine je ovaj iznos ovrhom skinut sa računa dužnika u iznosu od 2.150,00 kuna. Na ovo je 26.11.2020. uložena reklamacija koja je uvažena i novac vraćen na žiro račun stečajnog dužnika.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Unovčeni predmeti stečajne mase

Prema knjigovodstvenom stanju i obavljenoj inventuri je utvrđeno da dužnik raspolaže sa pokretninama za opremu soba i apartmana nabavljenu 2004 i 2005 godine koja danas više nema knjigovodstvene a niti tržišne vrijednosti. Dio namještaja, opreme apartmana nije zatečen na inventuri. Republika Hrvatske Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Rijeka imala je upisano založno pravo na pokretninama.

Unovčene nekretnine bile su upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Opatija u zk.ul.broj 1592 k.č.1064/2 u naravi kuća, poslovni prostor i pašnjak površine 1098 m² te u zk.ul. broj 1904 k.č. 1058, k.č. 1064/3 k.č. 1067 površine od 448 m² u naravi gospodarska zgrada površine 92 m², oranica i vinograd, na kojima je uređen okoliš zgrade i izgrađen gospodarski objekt – garaža.

Na nekretnini upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Opatija u zk.ul. broj 1592 k.č.1064/2 u naravi kuća, poslovni prostor i pašnjak površine 1098 m² postojalo je upisano založno pravo u korist H-ABDUKO d.o.o. dok je na drugoj nekretnini, gospodarskoj zgradi postojalo založno pravo u korist Republika Hrvatske Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Rijeka

Prodaja nekretnina u stečajnom postupku je predložena nakon što je prikupljena sva dokumentacija vezana uz ovrhu Bilježnika Nataše Šuran i izvršeno brisanje zabilježbe prodaje nekretnine u postupku Ovr-758/2013.

Prvi prijedlog Sudu za prodaju nekretnine putem elektronske javne dražbe je podnesen u srpnju 2018. za nekretninu kao cjelinu po procijenjenoj vrijednosti od 5.775.500,00 kuna. Bio je uplaćen je predujam za troškove, a prikupljanje ponuda u prvoj elektroničkoj dražbi započelo je 16.10.2019. Na ovoj dražbi nije bilo ponuda.

Razlučni vjerovnik je u studenom 2019 predložio sazivanje skupštine vjerovnika radi reguliranja odnosa sa bivšim vlasnicima društva nastanjenim u nekretnini, te da bi se obustavio ovaj postupak prodaje i započeo novi u kojem bi se nekretnine prodavale odvojeno.

Tako je na temelju odluke skupštine vjerovnika Trgovački sud u Rijeci dana 10.veljače 2020. donio zaključak o ponovnoj prodaji nekretnine, sada odvojeno zgrade sa zemljištem upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci,

zemljišnoknjižni odjel Opatija u zk.ul. broj 1592 k.č.1064/2 u naravi kuća, poslovni prostor i pašnjak površine 1098 m² na kojoj postoji upisano založno pravo u korist H-Abduco d.o.o. po utvrđenoj vrijednosti od 5.340.000,00 kuna, a posebno garaže sa dijelom zemljišta upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Opatija u zk.ul. broj 1904 k.č. 1058, k.č. 1064/3, k.č. 1067 površine od 448 m² na kojoj postoji upisano založno pravo Republike Hrvatske Ministarstva financija, Porezne uprave, Područni ured Rijeka po utvrđenoj vrijednosti od 435.500,00 kuna.

Prva elektronska dražba za odvojenu prodaju nekretnina trajala je od 29.05. do 20.08.2020. Rok za uplatu jamčevine bio je 28.07.2020.

Obzirom da nekretnina nije na prvoj dražbi bila prodana, 21.08.2020. je započela druga. Rok za uplatu jamčevine bio je 29.10.2020.

Na drugoj elektronskoj dražbi je prodana veća i vrijednija nekretnina, zgrada sa zemljištem upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Opatija u zk.ul. broj 1592 k.č.1064/2 u naravi kuća, poslovni prostor i pašnjak površine 1098 m² na kojoj je postojalo upisano založno pravo u korist H-Abduco d.o.o. Nekretninu je kupio razlučni vjerovnik za 2.670.000,00 kuna. Rješenje o diobi doneseno je 15.01.2021. Poslije namirenja troškova stečajnog postupka u iznosu od 288.549,04 kuna preostalim dijelom kupovnine u iznosu od 2.381.450,96 je izvršen prijeboj sa tražbinom založnog vjerovnika.

Na trećoj elektronskoj dražbi, kada se nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Opatija u zk.ul. broj 1904 na k.č. 1058, k.č. 1064/3, k.č. 1067 površine od 448 m² u naravi gospodarska zgrada, oranica i vinograd, prodavala za ¼ vrijednosti od 108.875,00 kuna, ponude su se prikupljale od 20.01.2021. do 02.02.2021. Na ovoj nekretnini postojalo je upisano založno pravo u korist Republike Hrvatske Ministarstva financija, Porezne uprave, Područni ured Rijeka za dug u visini 66.526,69 kuna sa pripadajućim kamatama i troškovima.

Ovu nekretninu je također kupio H-Abduco d.o.o. što je vrlo logično obzirom da obje nekretnine čine funkcionalnu cjelinu. Da zgrade ostanu jedna cjelina bilo je osobito važno radi osiguranja parkirnog prostora, prilaznog puta i legalizaciju nekretnine. H-Abduco d.o.o. je kupio nekretninu za cijenu od 228.875,00 kuna.

Trgovački sud u Rijeci je 23.ožujka 2021. donio rješenje o namirenju prema kojem na troškove stečajnog postupka otpada 24.273,10 kuna, založni vjerovnik Republika Hrvatska namiren je sa 75.768,40 kuna a preostali iznos od 128.833,50 kuna će biti predan stečajnom dužniku za namirenje stečajnih vjerovnika.

U stečajnom postupku je unovčena sva imovina čime je ostvaren prihod od 3.063.535,26 kuna. Razlučni vjerovnici su namireni sa iznosom od 2.457.219,36 kuna. Ukoliko se ostvare planirane vrijednosti, po namirenju troškova stečajnog postupka koji bi mogli iznositi 342.218,75 kuna, za stečajne vjerovnike bi mogao ostati iznos od 264.097,15 kuna.

Tražbine vjerovnika i mogućnost njihovog namirenja

U stečajnom postupku je obrađeno 7 tražbina stečajnih vjerovnika drugog višeg isplatnog reda. Ukupan iznos priznatih tražbina iznosio je 2.593.922,62 kune. Razlučni vjerovnik RH Ministarstvo financija poslalo je obavijest o postojanju razlučnog prava na ukupan iznos od 66.526,69 kuna a H-Abduco d.o.o. u iznosu od 2.403.951,59 kuna sa kamatom obračunatom do dana otvaranja stečaja.

Poštujući odredbe o namirenju razlučnih vjerovnika određenih ovršnim zakonom u člancima 112., 113. i 114. od prodaje nekretnina je Republika Hrvatska namirena u cijelosti dok je H-Abduco namiren djelomično. Prema članku 114. stavak 4. Ovršnog zakona, u trećem isplatnom redu namirena je kamata za tri godine prije rješenja o dosudi u iznosu od 339.243,85 kuna i glavnica od 1.075.680,38 kuna. U četvrtom redu je namirena kamata založnog vjerovnika u iznosu od 966.526,73 kune. Nenamiren je ostao dio kamate iz razdoblja prije otvaranja stečaja, odnosno stariji od tri godine, koji je sadržan u prijavi tražbine stečajnog vjerovnika. Tako je u drugom višem isplatnom redu H-Abduco d.o.o. ostao sa nenamirenom kamatom u iznosu od 361.744,48 kuna. Ova namirenja su utjecala na zbir tražbina u drugom višem isplatnom redu te on sada iznosi 482.961,18 kuna.

Redni broj prijavitelje tražbine	Ime i prezime / tvrtka ili naziv vjerovnika	OIB vjerovnika	Adresa / sjedište vjerovnika	Iznos priznate tražbine umanjene za isplaćeni iznos kao razlučnom vjerovniku
1	H-ABDUCO d.o.o.	13667298928	Zagreb, Slavenska avenija 6a	361.744,48 kn
2	HEP-OPSKRBA d.o.o., Služba za operativne poslove, Odjel za pravne poslove	63073332379	Zagreb, Ulica grada Vukovara 37	31.946,81 kn
3	FINANCIJSKA AGENCIJA	85821130368	Zagreb, Ulica grada Vukovara 70	4.811,11 kn
4	GRAD OPATIJA	99455464348	Opatija, Maršala Tita 3	53.390,52 kn
5	Republika Hrvatska Ministarstvo Financija	52634238587	Rijeka	- kn
6	Addiko Bank d.o.o.	14036333877	Zagreb Slavenska 6	7.625,07 kn
7	Libukom Jurdani d.o.o.	77671806963	Jurdani 50b	23.443,19 kn
	UKUPNO			482.961,18 kn

Moglo bi se očekivati da za namirenje ovih vjerovnika ostane oko 260.000,00 kuna ostvarenih od prodaje nekretnina u iznosu od 128.833,50 i ostatka ostvarenog od zakupa. Dio sredstava od zakupa je utrošen za pokriće troškova.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Kada završi postupak diobe od prodaje gospodarske zgrade izraditi završno izvješće i prijedlog diobe stečajnim vjerovnicima.

U Rijeci, 20. travnja 2021.

Stečajna upraviteljica: