

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud **Trgovački sud u Pazinu**

Poslovni broj spisa **St-176/2026**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

Fels Family d.o.o. u stečaju, OIB 05539487661 iz Ladrovića, Ladrovići 24

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD
otvaranja stečajnog postupka 30.06.2026. DO 2. listopada 2026.

Stečajni postupak nad društvom Fels Family d.o.o., Osječka 39, Rijeka, OIB 05539487661, otvoren je Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu, St-176/2026 dana 30. lipnja 2026., po prijedlogu FINA-e podnesenom po čl. 110. st. . Stečajng zakona dana 24. travnja 2026.

Rješenjem od otvaranju stečajnog postupka sud je pozvao vjerovnike da prijave svoje tražbine.

Stečajni upravitelj je po otvaranju stečajnog postupka, pa do dana predaje ovog izvješća prikupio ukupno 12 prijava tražbina.

Ukupni iznos prijavljenih tražbina koje su stigle u zakonskom roku (13) iznosi 1.463.567,09 EUR.

Osnovne informacije o poslovanju Dužnika prije otvaranja stečajnog postupka

- **Osnivački akt:** Izjava o osnivanju od 04.03.2021., izmijenjena Odlukom od 24.03.2021. i zamijenjena Društvenim ugovorom od 24.03.2021. (uz Ugovor o prijenosu poslovnih udjela od 24.03.2021.)
- Financijska izvješća:
 - Javno je objavljeno financijsko izvješće za 2022. godinu.
 - Za 2023. godinu nije objavljeno financijsko izvješće
 - predana je Izjava o neaktivnosti za 2024. (razdoblje 01.01.–31.12.2024., predano 02.05.2025.)
 - Nije predana izjava o neaktivnosti za 2025. i 2026. godinu
- Osnivači:

Ime i prezime	OIB	Adresa	Uloga
Željko Ereiz	44580674155	Ladrovići, Ladrovići 24	član društva; direktor (zastupa samostalno i pojedinačno)
Thomas Florian Riemarski	72682817984	Beutelreuscher Weg 7, 89171 Illerkirchberg, Njemačka	član društva; direktor (zastupa samostalno i pojedinačno, imenovan Odlukom od 24.03.2021.)

- Tvrtka Fels Family d.o.o. je poslovala kao građevinska firma koja je za investitore, većinom fizičke osobe iz Republike Hrvatske i drugih zemalja EU, obavljača usluge gradnje kuća po principu ključ u ruke.
- Poduzeće je radilo kao investicijski subjekt, SPV preko kojih su se vodili određeni projekti, dok su osnivači istovremeno radili i s drugim subjektima:

- ISTR A HOMES CONSTRUCTION D.O.O. (u stečaju)
- FEL S FAMILY DRENOVA d.o.o. (u stečaju)
- FEL S D.A. d.o.o. (u stečaju – brisan)
- Knjigovodstvo je bilo interno, vodilo ga je samo društvo, a po izjavama direktora društva, operativno je knjigovodstvo vodila zaposlenica Brigita Banko. Gospođa Banko nije bila dostupna za razgovor u razdoblju prije izvještajnog ročišta.
- Knjige su tijekom poslovanja dužnika bile vođene neuredno, a predan je samo jedan GFI izvještaj (+ jedna izjava o neaktivnosti) tijekom 5 godina poslovanja.
- Poslovni računi društva su blokirani u listopadu 2023. godine.
- Pokrenut je prethodni postupak na Trgovačkom sudu u Pazinu, dana 9. veljače 2024. godine pod posl. br. St-31/2024, temeljem blokade računa u iznosu 67.399,74 EUR,
- Predhodni postupak se obustavlja Rješenjem od 5. travnja 2024. godine temeljem pristupanja dugu društva od strane Željka Ereiza, suvlasnika, koji se obavezao namiriti dugovanje po blokadi FINA-e u iznosu od 73.089,59 EUR u roku od mjesec dana.
- Račun nije odblokiran nakon ovog Rješenja, pa se pretpostavlja da stranka nije postupila u cijelosti po solidarnom jamstvu.
- FINA je podnijela zahtjev za otvaranje stečajnog postupka 27.04.2026.

Poduzete aktivnosti

Stečajni upravitelj je proveo slijedeće radnje u razdoblju od otvaranja stečajnog postupka do izvještajnog ročišta:

- ostvaren je kontakt s prijašnjom upravom dužnika – Željkom Ereizom, OIB 44580674155, Ladrovići, Ladrovići 24 te Thomasom Florianom Riemarskim, OIB 72682817984, sa prebivalištem u Njemačkoj, Illerkirchberg, Njemačka.
- otvoren je račun stečajne mase u Hrvatskoj poštanskoj banci, IBAN HR6223900011101675576
- Obavješteni su poznati strani vjerovnici Dužnika, sukladno članku 54. Uredbe (EU) 2015/848 Europskog parlamenta i vijeća od 20. svibnja 2015. o postupku u slučaju nesolventnosti.
- Vlasnici dužnika nisu predali knjigovodstvenu dokumentaciju. Očekuje se primopredaja dijela knjigovodstvene dokumentacije u narednom izvještajnom razdoblju.
- Stečajni upravitelj je izvukao promet po računu dužnika u Zagrebačkoj banci (IBAN HR8123600001102959819) od dana otvaranja računa do dana otvaranja stečajnog postupka. Zagrebačka banka je dostavila i Izjavu da po ovom računu, u razdoblju od 11.10.2024. do 30.06.2026. nije bilo prometa. Račun je prvi promet imao 1. prosinca 2021. godine.
- S obzirom na blokadu računa iz 2023. godine, promet po računu odgovara izjavama osnivača, da 2024. godine nije bilo poslovne aktivnosti.
- S obzirom na činjenicu da stečajni upravitelj u trenutku pisanja ovog izvješća nije stupio u posjed knjigovodstvene dokumentacije, nije moguće utvrditi da li postoje potraživanja prema kupcima ili pokretnine
- utvrđeno je da je stečajni dužnik vlasnik 2 neregistrirana vozila:

- N 1, marka CITROEN JUMPER 2.2 HDI, godina proizvodnje 2014., broj šasije VF7YBSMGB 1 2687560, reg. oznaka PU5392B, datum odjave 12.11.2023.
- NI, marka VOLKSWAGEN TRANSPORTER 70X0D, godina proizvodnje 2000., broj šasije WVZZZ70ZYH110893, reg. oznaka PU4708C, datum odjave 01.04.2024.
- Vozila su izvan prometa (odjavljena) pred 18 mjeseci i 23 mjeseca. Osnivači i bivša uprava ne znaju gdje se vozila nalaze. Izjavljuju da su vozila bila u kvaru i na korištenju kod dobavljača i partnera.
- Potpisan je ugovor s knjigovodstvenim servisom za vođenje poslovnih knjiga društva u stečaju.

Utvrđene parnice od značaja za prodaju nekretnina:

- OVR-828-2024 – OSRI – ovrhovoditelj Ivan Herak – ovrha na nekretnini k.o. Vasanska – stečajni upravitelj je dostavio podnesak da preuzima postupak i zatražio da se Općinski sud u Rijeci proglasi nenadležnim te ustupi predmet Trgovačkom sudu u Pazinu
- P-686/2024 – OSPZ – tužitelji Muhlig Srećko i Stefanie – Presudom naložena prodaja nekretnine k.o. Diminići k.č. 1037/16
- P-1011/2023 – TSPZ - tužitelj Central Nekretnine – tužba radi utvrđenja, povučena je tužba, stečajni upravitelj je predao zahtjev za brisanje zabilježbe spora
- OVR-661/2024 – ovrhovoditelj Sebattin Kucuk – Ovrha se vodi prema založnom dužniku Pejo Ereiz, dok je Fels Family d.o.o. ugovorni dužnik iz ovog posla – Dužnik će se prijaviti u predmet kao treća osoba kako bi mogao pratiti stanje potraživanja stečajnog vjerovnika Kucuk Sebattina.
- P-688/2024 – OSPZ - hipotekarna tužba Schneider Ralph Wolfgang i Leimeister-Schneider Patricia – Presudom naložena prodaja nekretnine k.o. Diminići, k.č. 1037/18
- OVR – 1001/2024; 1913/2024; 882/2024 – OSRI – Ovrhovoditelj Republika Hrvatska – niz ovršnih postupaka vezanih uz poreznu nagodbu Klasa UP/I-471-02/23-01/145, URBROJ: 513-07-18-24-56 od 14. ožujka 2024. godine

II. STANJE STEČAJNE MASE

Imovina stečajnog dužnika

Nekretnine

- Dužnik je vlasnik 6 nekretnina na 4 lokacije:
 - Diminići (Labinština, općina Raša) – 2 građevinska terena
 - Vasanska (zaleđe Opatije) – nedovršena kuća u visokoj rohbau fazi bez uporabne dozvole

- Pobjenik (okolica Čazme) – grupa čestica s temeljima za mali objekt, bez pristupnog puta te izdvojena čestica šume uz šumski put (1616/2)
- Vrtlinska (okolica Čazme) – dvije čestice šume, na kraju oranice, bez pristupnog puta

Glavna knjiga	Zk.ul.	K.č.	Površina (m ²)	Vrsta/opis	Nadležni ZK odjel	Tereti / napomene (stanje na dan izvotka)
Diminići	2461	1037/16	590	pašnjak (Viškovići)	OS Pazin, ZK odjel Labin	Založno pravo Mühling (162.000 EUR, Z-1747/2022) + hipotekarna tužba P-686/2024; založno pravo/zabilježbe RH-MP (Ovr-1913/2024) i RH-PU (Ovr-882/2024); založno pravo Udovičić (60.521,60 EUR, Ovr-66/2026); zabilježba otvaranja stečaja (Z-11076/2026); parnica Central Nekretnine P-1011/2023
Diminići	2422	1037/18	1.146	pašnjak (Viškovići)	OS Pazin, ZK odjel Labin	Založno pravo Schneider/Leimeister-Schneider (166.000 EUR, Z-1859/2022, OV-185/2022) + hipotekarna tužba P-688/2024 i ovrha Ovr-244/2026; založno pravo/zabilježbe RH-PU (Ovr-882/2024); založno pravo Udovičić (60.521,60 EUR, Ovr-66/2026); zabilježba otvaranja stečaja (Z-11076/2026); odbijen prijedlog služnosti Vodovod Pula-Labin
Pobjenik	2217	1616/2	336	vinograd Srijem	OS Bjelovar, ZK odjel Čazma	Založno pravo/zabilježba RH-MP (Ovr-1913/2024, 464.660,90 EUR + kamate); aktivna plomba Z-12419/2026 (upis stečaja u tijeku)
Pobjenik	2594	1216/1, 1217/1, 1305/2, 1305/7, 1305/8	5.409	ograda/voćnjak/oranica/livada	OS Bjelovar, ZK odjel Čazma	Založno pravo/zabilježba RH-MP (Ovr-1913/2024, 464.660,90 EUR + kamate); aktivna plomba Z-12419/2026 (upis stečaja u tijeku)
Vrtlinska	1406	123/3, 124/3	2.974	šuma (Trešnjevo Brdo, Patalovac)	OS Bjelovar, ZK odjel Čazma	Založno pravo/zabilježba RH-MP (Ovr-1913/2024, 464.660,90 EUR + kamate); aktivna plomba Z-12419/2026 (upis stečaja u tijeku)
Vasanska	4485	978/12	611	šuma (Margetišće)	OS Rijeka, ZK odjel Opatija	Tri hipoteke Herak (200.000 + 50.000 + 129.000 EUR, Z-4957/2023, Z-4958/2023, Z-14499/2023) sa sporednim upisima na drugim nekretninama (k.o. Drenova, k.o. Lovreč); založno pravo RH-Ministarstvo financija (389.488,20 EUR, Ovr-1011/2024); ovrha Herak (Ovr-828/2024); zabilježba otvaranja stečaja (Z-16613/2026)

Sve nekretnine su opterećene založnim pravima.

Uočeni su sljedeći upisi u zemljišne knjige:

- P-686/2024 - Hipotekarna tužba Mühling Srećko i Mühling Stefanie Constanze (OIB 82210386640 i 94341204796, Anzengruberstr. 14, 82194 Grobenzell, Njemačka) protiv Fels Family d.o.o. — P-686/2024, Općinski sud u Pazinu, Stalna služba u Labinu, tužba sastavljena 26.06.2024., zabilježena u ZK 27.06.2024. (Z-12811/2024) na zk.ul. 2461 k.o. Diminići (k.č. 1037/16). Tražbina je osigurana ugovornim založnim pravom od 01.02.2022. (Z-1747/2022) u iznosu od 162.000,00 EUR.
- P-1011/2023 - Zabilježba spora Central Nekretnine d.o.o. (OIB 80615082702, Ciottina 8C, Rijeka) protiv Fels Family d.o.o. — P-1011/2023, Općinski sud u Pazinu, Stalna služba u Labinu, tužba sastavljena 02.10.2023., „radi utvrđenja”; zabilježena na zk.ul. 2461 k.o. Diminići.
- R1-40/2023 - Zabilježba spora/privremene mjere Dalen Udovičić (vl. obrta EUROKOP) protiv Fels Family d.o.o. — izvanparnični predmet 9 R1-40/2023, Trgovački sud u Pazinu, prijedlog za određivanje privremene mjere od 28.06.2023., s naknadnom zabilježbom odbijanja provedbe rješenja od 17.08.2023. Ovo je prethodnik kasnijeg rješenja o osiguranju Ovr-66/2026 na kojem se temelji prijavljena (i priznata) tražbina vjerovnika Udovičića
- P-688/2024 - Hipotekarna tužba Schneider Ralph Wolfgang i Leimeister-Schneider Patricia — P-688/2024, Općinski sud u Pazinu, Stalna služba u Labinu (25.06.2024.), na zk.ul. 2422 k.o. Diminići;
- Porezna uprava - niz ovršnih postupaka Porezne uprave (O-DO-473/2024: Ovr-113/2024, Ovr-442/2024, Ovr-524/2024, Ovr-134/2025, okončano rješenjem Ovr-882/2024-10 od 01.04.2025.) na zk.ul. 2461 i 2422 k.o. Diminići — svi predstavljaju postupovnu povijest iste tražbine Porezne uprave koja je prijavljena i priznata pod rb. 6. (i djelomično rb. 9., dopunska prijava)
- Odbijen prijedlog za uknjižbu prava služnosti podnositelja Vodovod Pula-Labin d.o.o. (OIB 19798348108) na zk.ul. 2422 k.o. Diminići (Z-21645/2025) — prijedlog je odbijen, bez daljnjih posljedica za stečajnu masu.

Pokretnine

Nema.

Potraživanja

Nisu utvrđena.

Novac u blagajni

Nema

Procjena namirenja stečajnih vjerovnika

- Razlučni vjerovnici će se djelomično namiriti iz predmeta razlučnog prava, dok se za stečajne vjerovnike ne očekuju značajna namirenja njihovih potraživanja.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

- Stečajni upravitelj će zatražiti brisanje suvišnih zabilježbi iz vlasničkih listova s ciljem pripreme nekretnina za prodaju u stečajnom postupku.
- Nastaviti će se aktivnosti radi stupanja u posjed knjigovodstvene dokumentacije Dužnika

Prijedlozi za unovčenje stečajne mase

U skladu s navedenim u ovom izvješću, te u skladu s dosada provedenim radnjama tijekom stečajnog postupka, stečajni upravitelj predlaže **skupštini vjerovnika da na izvještajnom ročištu** dana 15. listopada 2026. godine **donese slijedeće odluke:**

1. prihvaća se u cijelosti izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju dužnika i do sada poduzetim radnjama stečajnog upravitelja
2. utvrđuje se da se poslovanje stečajnog dužnika neće nastaviti

Mjesto i datum

Rijeka, 8. listopada 2026.

Stečajni upravitelj

IVOR

PLISKOVAC

Digitally signed by

IVOR PLISKOVAC

Date: 2026.10.08

07:12:39 +02'00'

Prilog:

- Dokaz o obavijesti stranih vjerovnika Dužnika
- Uvjerenje o vlasništvu nad vozilima
- Vlasnički listovi nekretnina