



Zagreb, 23.09.2025.

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Na broj: St- 387/2024

STEČAJNI DUŽNIK: FELS FAMILY DRENOVA d.o.o. u stečaju, OIB 92194439411, Ladrovići 24, Ladrovići.

PODNEŠAK

**stečajne upraviteljice s prijedlogom za
sazivanje skupštine vjerovnika**

Ispitno i izvještajno ročište održano je 29. travnja 2025. godine.

Na izvještajnom ročištu je odgođeno glasovanje o donošenju odluke o eventualnoj izradi stečajnog plana.

Izrađena je procjena vrijednosti nekretnine koja se dostavlja u prilogu, po kojoj ukupna tržišna vrijednost nekretnine iznosi 1.459.000,00 Eur, s tim da je vrijednost svakog stana iskazana zasebno kako bi se mogla koristiti za potrebe izrade stečajnog plana.

Stambena jedinica	Etaža	Površina	Zaokružena procijenjena tržišna vrijednost
STAN "S1"	Prizemlje	67,23 m ²	162.000,00 €
STAN "S2"	Prizemlje	114,69 m ²	275.000,00 €
STAN "S3"	1. kat	76,65 m ²	193.000,00 €
STAN "S4"	1. kat	108,96 m ²	257.000,00 €
STAN "S5"	2. kat	115,79 m ²	259.000,00 €
STAN "S6"	2. kat	140,06 m ²	313.000,00 €



Vjerovnicima je procjena dostavljena na uvid, te su njihova pitanja i prigovori prosljeđeni imenovanoj vještakinji, te se također dostavljaju u prilogu.

Većina vjerovnika su ujedno i založni vjerovnici na nekretnini koji su imali sklopljene tzv. Ugovore/ Predugovore o kupoprodaji nekretnine za točno određene stambene jedinice u izgradnji pa tako:

Stambena jedinica	Sklopljen Ugovor/predugovor sa vjerovnikom	Priznata tražbina		Upisan zalog	Procijenjena vrijednost
STAN "S1"	-	-	-	-	162.000,00 €
STAN "S2"	Antonio Bandić, Irena Narančić Bandić	252.382,14 70.549,58		300.000,00	275.000,00 €
STAN "S3"	Vanja Milosavljević	225.000,00		200.000,00	193.000,00 €
STAN "S4"	Marko Tuškan	211.977,98		325.000,00	257.000,00 €
STAN "S5"	Drenova Bok d.o.o.	-		256.155,02- pokrenuta parnica	259.000,00 €
STAN "S6"	Ivan Herak	460.827,27		340.000,00	313.000,00 €

Vjerovnici su o vlastitom trošku izradili Etažni elaborat, koji je naknadno po njihovom kazivanju trebalo ažurirati, pa će po učinjenom dostaviti na spis u slučaju potrebe.

Stečajna upraviteljica uočava da je iskazana kvadratura različita u dokumentaciji, kako u Predugovorima/Ugovorima, Procjeni vrijednosti nekretnine te Etažnom elaboratu koji je neažuriran predan na uvid ali napominje da je procjena vrijednosti nekretnine izrađena za potrebe vođenja stečajnog postupka dok za provedbu i upis zgrade i etažnih jedinica je potrebno ishoditi svu relevantnu dokumentaciju nakon završetka izgradnje, obzirom da je u zemljišnim knjigama upisana šuma, površine 919 m².

Prethodno su pojedini vjerovnici iskazali interes da bi u zamjenu za svoju tražbinu željeli udio nekretnine u dijelu koji otpada na njihov suvlasnički dio, dok bi preostali suvlasnički dio nekretnine unovčavali (odnosno Stan označen kao S1, te Stan S5 zbog kojeg zaloga je pokrenuta parnica radi brisanja upisanog založnog prava, te eventualno stanovi vjerovnika koji ne bi bili zainteresirani za preuzimanje udjela u nekretnini) – obzirom da je upitno koju vrijednost može postići suvlasnički dio nekretnine na kojoj je izgrađena, ali ne u cijelosti, neupisana nekretnina, bilo bi potrebno dati osiguranje za podmirenje troškova stečajnog postupka, kao i tražbina koje se procjenjuje da bi se namirivale u slučaju prodaje cijele nekretnine.



Nastali troškovi stečajnog postupka:

Troškovi knjigovodstva	132.00 Eur/mj	792,00	eur
Putni troškovi		300,00	eur
Trošak pristojbe na tužbe		663,61	eur
			<hr/>
			1.755,61 Eur

Predvidivi troškovi stečajnog postupka:

- Troškovi knjigovodstva	132.00 Eur/mj	792,00	eur
- Uredski troškovi (poštarina dr.)		30,00	eur
- Troškovi otvaranja i vođenja računa		66,00	eur
- Putni troškovi		500,00	eur
- trošak s. pristojbi i sl.(u slučaju pokretanje parnica)		330,00	eur
- potencijalni troškovi suprotne strane (3 odvjetničke radnje VPS: 256.155,02 eur=1928 bodova= 3.856,00 0 eur)		11.568,00	eur
- Nagrada stečajnom upravitelju po odluci suda		60.000,00	eur
			<hr/>
			73.286,00 eur

Stečajna upraviteljica predlaže sazvati skupštinu vjerovnika sa sljedećim dnevnim redom:

1. Rasprava o uvjetima izrade stečajnog plana
2. Utvrđenje vrijednosti nekretnine

Te predlaže donijeti sljedeću odluku:

1. Nalaže se stečajnoj upraviteljici izraditi stečajni plan u roku 90 dana, na način da će zainteresirani vjerovnici preuzeti nekretninu u odgovarajućem suvlasničkog dijelu u zamjenu za svoje tražbine, dok će tražbine ostalih stečajnih i razlučnih vjerovnika biti podmirene unovčenjem dijela nekretnine ili iz deponiranih sredstava, sve pod uvjetom da vjerovnici u roku 30 dana solidarno deponiraju iznose za nastale i predvidive troškove stečajnog postupka u iznosu 75.041,61 eur, dok će se stečajnim planom odrediti da će se preostali suvlasnički dio nekretnine unovčavati ali će se odrediti način osiguranja podmirenja razlučnih vjerovnika koji su ujedno i stečajni vjerovnici, društva Drenova Bok d.o.o. u iznosu 256.155,02 za kojeg je pokrenuta parnica radi brisanja upisanog založnog prava, kao i stečajnih vjerovnika čija tražbina nije osigurana založnim pravom (FINANCIJSKE AGENCIJE u iznosu od 159,27 eura, REPUBLIKE HRVATSKE u iznosu od



81.168,89 eura, KD VODOVODA I KANALIZACIJE u iznosu od 1.368,88 eura, HEP ELEKTRA d.o.o. u iznosu od 227,44 eura)

Podredno, ako vjerovnici ne donesu prethodnu odluku, predlaže se nastaviti s postupkom te utvrditi vrijednost nekretnine upisane kod Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka, zk.ul. 5308, k.o. Drenova, k.č.br. 1343/122, Škurinje, šuma, površine 919 m², koja u naravi predstavlja izgrađenu a nedovršenu stambenu zgradu u vrijednosti 1.459.000,00 Eur.

MARINA MAMIĆ

stečajna upraviteljica