

**Obrazac 18.****IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA
I STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Pazinu

Poslovni broj spisa St-387/2024

Dužnik : FELS FAMILY DRENOVA d.o.o., OIB 92194439411, Ladrovići 24, Ladrovići

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA

Podnesen je prijedlog sudu za otvaranje stečajnog postupka nad društvom FELS FAMILY DRENOVA d.o.o., OIB 92194439411, Ladrovići 24, Ladrovići, nakon čega je proveden prethodni postupak. Nakon provedenog postupka, 17.01.2025. doneseno je rješenje o otvaranju stečajnog postupka te su pozvani vjerovnici na prijavu svojih tražbina.

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

Skupština vjerovnika održana je 21. listopada 2025. godine

II. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajni dužnik je vlasnik 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.

Na predmetnoj nekretnini se nalazi izgrađena a nedovršena zgrada na dva kata koja u naravi sadrži šest stambenih jedinica.

Stečajni dužnik ima nekolicinu sklopljenih ugovora kojima se obvezao dovršiti izgradnju zgrade, ishoditi uporabnu dozvolu, izraditi etažni elaborat te isti provesti u katastar i zemljišne knjige, u zamjenu za određenu svotu novca za buduće samostalne etažne jedinice.

Nakon prekida ovršnog postupka, sud je donio rješenje o prodaji predmetne nekretnine.



Na izvještajnom ročištu vjerovnici su donijeli odluku kojom su odobrili stečajnoj upraviteljici pokrenuti parnicu radi utvrđena nevaljanosti UGOVORA O KUPOPRODAJI NEKRETNINE I OSNIVANJU STVARNOG PRAVA/ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI na temelju kojeg je proveden upis založnog prava pod. posl. br. Z-40710/2022 od od 16.12.2022 upisanog u korist društva DRENOVA BOK d.o.o. jer društvo nije uplatilo kupoprodajnu cijenu. Stečajna upraviteljica je pokušala mirno riješiti spor, ali obzirom da do danas nema konkretnog sporazuma, pokrenut će se postupak.

Održan je očevid na licu mjesta dana 5.6.2025. na lokaciji nekretnine, za vještaka je već prethodno imenovana tvrtka, odnosno gđa Suzana Badžek, koja je izvršila uvid u stanje nekretnine te dostupnu dokumentaciju.

Na temelju izrađene procijene, nakon održane skupštine vjerovnika te ročišta radi utvrđenja vrijednosti nekretnine, utvrđena je vrijednost nekretnine u iznosu 1.459.000,00 eura bez PDV-a, odnosno 1.823.750,00 eura sa PDV-om, te je donesen zaključak o prodaji nekretnine.

Na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi je zaprimljena valjana ponuda na temelju koje je doneseno rješenje o dosudi, ali su na isto uložene žalbe; pobijani razlučni vjerovnik DRENOVA BOK d.o.o je izjavio žalbu zbog utvrđene vrijednosti nekretnine jer smatra da je ista preniska, a ponuditelj zbog obveze plaćanja PDV-a umjesto prijenosa porezne obveze. Spis se nalazi kod drugostupanjskog suda na rješavanju.

Stečajna upraviteljica je, sukladno odobrenju skupštine na izvještajnom ročištu, podnijela tužbu protiv društva DRENOVA BOK d.o.o. radi brisanja upisanog založnog prava, obzirom da je utvrđeno da nije uplaćena kupoprodajna cijena te da se radi o fiktivnom ugovoru.

Pred Trgovačkim sudom u Pazinu je u tijeku parnični postupak koji se vodi pod posl.br. P-212/2025.

Održano je pripremno ročište na koje nije pristupio niti tuženik niti punomoćnica, opreza radi, predloženo je i predujmljeno (iz vlastitih sredstava stečajne upraviteljice) financijsko vještačenje te je glavna rasprava zakazana za 3. rujna 2026.

Stečajna upraviteljica je od zemljišnoknjižnog odjela zatražila brisanje predbilježenog prava vlasništva Ive Juričevića, ali je prijedlog odbijen jer nije sadržavao odreknuće predbilježenog knjižnog prava te je isto zatraženo, te će, po usmenom kazivanju, biti udovoljeno traženom. U prethodnom postupku je utvrđeno da je kapara uplaćena društvu DRENOVA BOK d.o.o., zbog čega je između imenovanih u tijeku tužba radi stjecanja bez osnove. **Naknadno, pod posl.br. Z-982/2026 udovoljeno je prijedlogu**



radi brisanja predbilježbe na temelju brisovnog očitovanja OV-272/2026 od 15.01.2026,

IV. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U RAZDOBLJU

Izveštavat će se vjerovnici i zainteresirani o statusu parnice, kao i o tijeku unovčenja stečajne mase.

MARINA MAMIĆ

stečajna upraviteljica