



**STEČAJNA MASA IZA FLAMMA d.o.o. u stečaju**, OIB: 26963932302, Rijeka (Grad Rijeka), Zagrebačka 18, koju zastupa stečajni upravitelj Loris Rak iz Rijeke, Zagrebačka 18, kao prodavatelj (*dalje u tekstu: Prodavatelj*)

te

**DANILO KOVAČIČ**, OIB:87535321511, Komen, Tomačevica 11, Republika Slovenija, kao kupac (*dalje u tekstu: Kupac*)

sklopili su dana 31. svibnja 2023. godine

## **UGOVOR O PRODAJI IMOVINE STEČAJNE MASE KAO CJELINE**

### **I. UVODNE NAPOMENE**

#### **Članak 1.**

Ovim Ugovorom se uređuju uvjeti i način te bitni sastojci prodaje imovine koja čini stečajnu masu iza FLAMMA d.o.o. u stečaju kao cjeline.

#### **Članak 2.**

Ako ovim Ugovorom nije što drukčije uređeno, na prava i obveze ugovornih strana primjenjuju se odredbe Stečajnog zakona („Narodne novine“ br. 71/15, 104/17, 36/22) te Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 156/22).

### **II. PREDMET UGOVORA**

#### **Članak 3.**

Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje imovinu koja čini stečajnu masu iza FLAMMA d.o.o. u stečaju kao cjelinu.

Na temelju ovog Ugovora prodaje se cjelokupna imovina koja čini stečajnu masu iza FLAMMA d.o.o. u stečaju te u stečajnoj masi ne ostaju bilo koji dijelovi imovine stečajnoga dužnika na kojima postoje razlučna prava.

#### **Članak 4.**

Imovinu stečajne mase iza FLAMMA d.o.o. u stečaju kao cjelinu čini:

1. nekretnina ZGR 79/1 upisana u z.k.ul.br. 2988 k.o. 999903, GRUŽ, i to 2. suvlasnički dio: 234/1188 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), koji čini poslovni prostor br. 2 u prizemlju zgr. 79/1 površine 233,90 m<sup>2</sup>, procijenjene vrijednosti 545.391,20 EUR / 4.109.250,00 HRK (*dalje u tekstu: Nekretnina*);
2. novčanu tražbinu prema dužniku IVAN MILANOVIĆ, OIB 94835430223, iz Umaga, Ernesta Miloša 2A, u iznosu od 70.011,28 EUR / 527.500,00 HRK sa zateznim kamatama koje na taj iznos teku od 23. srpnja 2015. do isplate po kamatnoj stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim

društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotnih poena, kao i troškove ovršnog postupka u iznosu 1.400,89 EUR / 10.555,00 HRK sa zateznim kamatama koje na taj iznos teku od 23. listopada 2020. pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotnih poena, sve prema pravomoćnom rješenju Općinskog suda u Pazinu, Stalna služba u Bujama – Buie, posl. broj Ovr-81/2020-5 od 23. listopada 2020. godine, djelomično naplaćena za iznos od 49.941,17 EUR / 376.281,78 HRK na dan 31. svibnja 2023. godine;

3. novčanu tražbinu prema FRENDY d.o.o. za trgovinu, ugostiteljstvo i turizam iz Dubrovnika, Obala pape Ivana Pavle II 16A, OIB: 66977869240, i DUBROVAČKA PIVOVARA d.o.o. iz Dubrovnika, Vukovarska 30, OIB:15794843589, radi isplate 140.400,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, zajedno sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama te troškovima postupka, u povodu koje se vodi postupak pred Trgovačkim sudom u Pazinu, posl. broj P-146/2022;
4. novčanu tražbinu prema DUBROVAČKA PIVOVARA d.o.o. iz Dubrovnika, Vukovarska 30, OIB:15794843589, radi isplate 40.950,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, zajedno sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama te troškovima postupka, u povodu koje se vodi postupak pred Trgovačkim sudom u Pazinu, posl. broj P-146/2022
5. novčanu tražbinu prema FRENDY d.o.o. za trgovinu, ugostiteljstvo i turizam iz Dubrovnika, Obala pape Ivana Pavle II 16A, OIB: 66977869240, radi isplate 53.850,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, zajedno sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama te troškovima postupka, u povodu koje se vodi postupak pred Trgovačkim sudom u Pazinu, posl. broj P-270/2021;
6. novčanu tražbinu prema HOK – OSIGURANJE d.d., Zagreb, Capraška 6, OIB: 00432869176, radi isplate iznosa od 621.111,43 kuna zajedno sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama te troškovima postupka, u povodu koje se vodi postupak pred Trgovačkim sudom u Pazinu, posl. broj P-227/2022;
7. nenovčanu tražbinu prema DUBROVAČKA PIVOVARA d.o.o. iz Dubrovnika, Vukovarska 30, OIB:15794843589, radi predaje u posjed nekretnine, u povodu koje se vodi pred Trgovačkim sudom u Pazinu, posl. broj P-137/2022.

(sve u daljnjem tekstu: Imovina)

### **III. VRIJEDNOST IMOVINE**

#### **Članak 5.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se vrijednost Imovine utvrđuje na temelju:

- nekretnina prema Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnine procjenitelja DOMINO NEKRETNINE d.o.o. Dubrovnik, procjenitelj Zvonimir Franić, dipl.ing.arh., od 12. svibnja 2021. godine;



- novčana tražbina prema dužniku IVAN MILANOVIĆ na temelju glavnice i obračunate zakonske zatezne kamate tekuće od dospijeca do 31. svibnja 2023. godine, umanjene za uplatu u iznosu od 49.941,17 EUR / 376.281,78 HRK;
- novčana tražbina prema dužnicima FRENDY d.o.o. za trgovinu, ugostiteljstvo i turizam iz Dubrovnika, Obala pape Ivana Pavle II 16A, OIB: 66977869240, i DUBROVAČKA PIVOVARA d.o.o. iz Dubrovnika, Vukovarska 30, OIB:15794843589, na temelju istaknutog tužbenog zahtjeva u postupku pred Trgovačkim sudom u Pazinu, posl. broj P-146/2022, koji čini glavicu i obračunatu zakonsku zateznu kamatu tekuću od dospijeca do 31. svibnja 2023. godine (točka I. tužbenog zahtjeva);
- novčana tražbina prema dužniku DUBROVAČKA PIVOVARA d.o.o. iz Dubrovnika, Vukovarska 30, OIB:15794843589, na temelju istaknutog tužbenog zahtjeva u postupku pred Trgovačkim sudom u Pazinu, posl. broj P-146/2022, koji čini glavicu i obračunatu zakonsku zateznu kamatu tekuću od dospijeca do 31. svibnja 2023. godine (točka II. tužbenog zahtjeva)
- novčana tražbina prema dužniku FRENDY d.o.o. za trgovinu, ugostiteljstvo i turizam iz Dubrovnika, Obala pape Ivana Pavle II 16A, OIB: 66977869240, na temelju istaknutog tužbenog zahtjeva u postupku pred Trgovačkim sudom u Pazinu, posl. broj P-270/2021, koji čini glavicu i obračunatu zakonsku zateznu kamatu tekuću od dospijeca do 31. svibnja 2023. godine.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se u vrijednost Imovine neće uzeti u obzir novčana tražbina prema HOK – OSIGURANJE d.d., Zagreb, Capraška 6, OIB: 00432869176, budući da se radi o tražbini po istovjetnoj pravnoj osnovi kao i tražbina prema dužniku IVAN MILANOVIĆ, OIB 94835430223, iz Umaga, Ernesta Miloša 2A.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se u vrijednost Imovine neće uzeti u obzir nenovčana tražbina prema DUBROVAČKA PIVOVARA d.o.o. iz Dubrovnika, Vukovarska 30, OIB:15794843589, radi predaje u posjed nekretnine, u povodu koje se vodi pred Trgovačkim sudom u Pazinu, posl. broj P-137/2022.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se u vrijednost Imovine neće uzeti eventualni troškovi parničnih postupaka.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pri utvrđivanju vrijednosti Imovine tražbine istaknute u EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja za potrebe ovog Ugovora konvertirati prema tečaju 1 EUR = 7,5345 HRK.

## Članak 6.

Utvrđena vrijednost pojedinih dijelova Imovine utvrđuje se kako slijedi:

1. Nekretnina u iznosu od 545.391,20 EUR / 4.109.250,00 HRK;
2. Tražbina prema IVAN MILANOVIĆ u iznosu od 69.982,93 EUR / 527.286,39 HRK;
3. Tražbina prema FRENDY d.o.o. i DUBROVAČKA PIVOVARA d.o.o. (točka I.) te DUBROVAČKA PIVOVARA d.o.o. (točka II.) u iznosu od 217.211,47 EUR / 1.636.579,82 HRK
4. Tražbina prema FRENDY d.o.o. u iznosu od 71.938,89 EUR / 542.023,57 HRK.

## Članak 7.

Ukupna vrijednost Imovine utvrđena na temelju članka 5. ovog Ugovora procjenjuje se na 904.524,49 EUR / 6.815.139,78 HRK.

#### **IV. UVJETI I NAČIN PRODAJE**

##### **Članak 8.**

Imovina se prodaje slobodnom prodajom neposrednom pogodbom na temelju ovog Ugovora Kupcu kao Prodavateljevom stečajnom vjerovniku.

##### **Članak 9.**

Ugovorne strane ugovaraju iznos kupoprodajne cijene u visini utvrđene vrijednosti Imovine iz članka 7. ovog Ugovora umanjene prema stavku 2. i 3. ovog članka.

U cijenu se uračunava vrijednost razlučnog prava FRENDY d.o.o. za trgovinu, ugostiteljstvo i turizam iz Dubrovnika, Obala pape Ivana Pavle II 16A, OIB: 66977869240, u iznosu od 82.075,84 EUR / 618.400,42 HRK, što predstavlja iznos glavnice u visini 39.176,89 EUR / 295.177,80 HRK te troškova postupka u iznosu od 1.168,23 EUR / 8.802,02 HRK prema rješenju Općinskog suda u Dubrovniku, posl. broj Ovr-540/2017 s kamatom obračunatom do 31. svibnja 2023. godine.

Kupoprodajna cijena se umanjuje za iznos od 131.228,67 EUR / 988.742,41 HRK s obzirom na neizvjesnost uspjeha u sporu za tražbinu iz članka 5. točke 4. u cijelosti i članka 5. točke 3. ovog Ugovora u 50% iznosa tražbine s obračunatim zakonskim zateznim kamatama do 31. svibnja 2023. godine.

##### **Članak 10.**

Kupac se obvezuje Prodavatelju platiti kupoprodajnu cijenu u iznos od 691.219,98 EUR / 5.207.996,94 HRK.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Nekretnina iz članak 4. ovog Ugovora nastanjena te da je od prvog nastanjenja odnosno njena korištenja do datuma stupanja na snagu ovog Ugovora proteklo više od dvije godine pa je isporuka građevine oslobođena PDV-a.

Prodavatelj će Kupca za kupoprodajnu cijenu izdati račun, odnosno više računa sukladno propisima o računovodstvu.

##### **Članak 11.**

Kupac je ovlašten kupoprodajnu cijenu djelomično platiti prijebojem s utvrđenom tražbinom nižeg isplatnog reda u iznosu od 754.131,40 EUR / 5.682.003,00 HRK koja je utvrđena pravomoćnim rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu, posl. broj 4 St-397/2019-88 od 23. travnja 2021. godine i djelomično uplatom troškova stečajnog postupka i obveza stečajne mase koje se Kupac obvezuje uplatiti Prodavatelju na temelju obračuna Prodavateljevog stečajnog upravitelja.

##### **Članak 12.**

Obračun troškova stečajnog postupka i obveza stečajne mase izvršit će se na temelju primljenih računa (*računovodstvene usluge, odvjetničke usluge, paušalna pristojba*) i rješenja Trgovačkog suda u Pazinu kojim se određuju nagrada i naknada troškova stečajnog upravitelja obračunatu prema članku 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima („Narodne novine“ br. 105/15) i umanjiti za iznos sredstava na Prodavateljevu računu.



Kupac je dužan obračunati iznos platiti na Prodavateljev račun IBAN: HR5424080021100056277 kod PARTNER BANKA d.d. u roku od 8 dana od dana dostave obračuna Prodavatelja.

Uplata dijela kupoprodajne cijene radi pokrića troškova stečajnog postupka i obveza stečajne mase ugovara se kao bitni element ovog Ugovora te u slučaju da se ista ne plati u ugovorenom roku, smatrat će se da je ovaj Ugovor raskinut po samom zakonu.

## **V. RAZLUČNA PRAVA**

### **Članak 13.**

Stupanjem na snagu ovog Ugovora Kupac preuzima Imovinu stečajne mase koja je kao njegova upisana u javnim knjigama zajedno s razlučnim pravima i drugim teretima koji su na njoj upisani u tim knjigama.

### **Članak 14.**

Stupanjem na snagu ovog Ugovora Kupac kao vjerovnik ne dira se u prava i obveze razlučnih vjerovnika na Nekretnini koja ulazi u Imovinu.

Tražbine i radi njihova osiguranja zasnovana razlučna prava koja su priznata u stečajnom postupku prije prodaje kupac ne može nakon toga osporavati.

## **VI. PRAVA I OBVEZE KUPCA**

### **Članak 15.**

Stupanjem na snagu ovog Ugovora na Kupca prelaze sva prava i obveze Prodavatelja prema trećim osobama koja se tiču preuzete Imovine.

Kupac ne odgovara za obveze Prodavatelja nastale do dana stupanja na snagu ovog Ugovora, osim za obveze osigurane razlučnim pravima u onoj mjeri u kojoj su one obuhvaćene vrijednošću preuzetoga predmeta opterećenoga razlučnim pravom.

Kupac odgovara za obveze stečajne mase po osnovi parničnog troška koji je nastao u parnicama pobliže navedenim u članku 4. ovog Ugovora.

### **Članak 16.**

Parnice pokrenute radi ostvarivanja Prodavateljeva prava prema trećim osobama Kupac nastavlja u svoje ime i za svoj račun.

Prodavatelj ovlašćuje Kupca da na temelju ovog Ugovora obavijesti nadležni sud u parničnim postupcima pobliže navedenim u članku 4. ovog Ugovora zatraži subjektivnu preinaku tužbe na način da umjesto Prodavatelja kao tužitelj bude označen Kupac, sve do zaključenja glavne rasprave, te nastaviti parnice u svoje ime i za svoj račun.

Kupac je obaviješten o pravu da u parnicama iz članka 4. ovog Ugovora tuženici se ne mogu protiviti stupanju Kupca u parnicu umjesto stečajne mase (članak 243. stavak 6. Stečajnog zakona („Narodne novine“ br. 71/15, 104/17, 36/22)).

Prodavatelj ne odgovara za veritet i bonitet tražbina koje proizlaze iz parnica pobliže navedenih u članku 4. ovog Ugovora.

Kupac se obvezuje platiti sve troškove parnica iz ovog članka koje su dospjele prije i nakon stupanja na snagu ovog Ugovora, a još nisu podmirene od strane Prodavatelja.

#### **Članak 17.**

Nakon stupanja na snagu ovog Ugovora i isplate dijela kupoprodajne cijene iz članka 12. ovog Ugovora, Prodavatelj će izdati Kupcu tabularnu ispravu u kojoj će izjaviti da dopušta Kupcu prijenos prava vlasništva na Nekretnini s imena Prodavatelja na ime Kupca.

Nakon stupanja na snagu ovog Ugovora i isplate dijela kupoprodajne cijene iz članka 12. ovog Ugovora, Prodavatelj će zatražiti od stečajnog suca u stečajnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Pazinu, posl. broj 4 St-397/2019 brisanje zabilježbe otvaranja stečajnog postupka na Nekretnini.

#### **Članak 18.**

Nakon stupanja na snagu ovog Ugovora i isplate dijela kupoprodajne cijene iz članka 12. ovog Ugovora, Prodavatelj će zapisnikom o primopredaji predati pravo na posjed Nekretnine.

Nakon stupanja na snagu ovog Ugovora i isplate dijela kupoprodajne cijene iz članka 12. Ugovora, Prodavatelj će obavijesti sud te podnijeti prijedlog da se stavi izvan snage rješenje o prodaji Trgovačkog suda u Pazinu, posl. broj 4 St-397/2019-165 od 15. lipnja 2022. godine te zaključak o prodaji Trgovačkog suda u Pazinu, posl. broj 4 St-397/2019-217 od 21. ožujka 2023. godine te obavijesti FINANCIJSKA AGENCIJA da opozove poziv za sudjelovanje na elektroničkoj dražbi ID nadmetanja br. 42891.

Kupac je obaviješten o pravu da od suda traži iseljenje neposrednog posjednika Nekretnine DUBROVAČKA PIVOVARA d.o.o. u smislu članka 130. Ovršnog zakona („Narodne novine“ br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20), a u svezi članka 236. stavka 8. Stečajnog zakona („Narodne novine“ br. 71/15, 104/17, 36/22).

### **VII. MJERODAVNO PRAVO I NADLEŽNOST**

#### **Članak 19.**

Na prava i obveze iz ovog Ugovora mjerodavno je hrvatsko pravo.

U slučaju spora između ugovornih strana, ugovara se nadležnost hrvatskog suda mjesno nadležnog prema sjedištu Prodavatelja.

### **VIII. POTVRĐIVANJE I STUPANJE NA SNAGU UGOVORA**

#### **Članak 20.**

Pretpostavka stupanja na snagu ovog Ugovora jest donošenje odluke Skupštine vjerovnika Prodavatelja da će se Prodavateljeva imovina prodati kao cjelina.

Ovaj Ugovor mora potvrditi Trgovački sud u Pazinu u skladu s člankom 237. Stečajnog zakona („Narodne novine“ br. 71/15, 104/17, 36/22).

Prodavateljev stečajni upravitelj podnijet će prijedlog za potvrdu ovog Ugovora u roku od 3 dana od dana njegova sklapanja.

Ako Skupština vjerovnika Prodavatelja ne donese odluku da će se Prodavateljeva imovina prodati kao cjelina, odnosno ako ovaj Ugovor ne potvrdi Trgovački sud u Pazinu u skladu s



člankom 237. Stečajnog zakona („Narodne novine“ br. 71/15, 104/17, 36/22) u roku od 30 dana od dana njegova sklapanja, odnosno ako Kupac ne plati dio kupoprodajne cijene prema članku 12. ovog Ugovora, ovaj Ugovor se raskida po samo zakonu, a Prodavateljev stečajni upravitelj obavijestit će o tome Trgovački sud u Pazinu kako bi se nastavio postupak unovčenja određen rješenjem o prodaji Trgovačkog suda u Pazinu, posl. broj 4 St-397/2019-165 od 15. lipnja 2022. godine te zaključkom o prodaji Trgovačkog suda u Pazinu, posl. broj 4 St-397/2019-217 od 21. ožujka 2023. godine.

#### **Članak 21.**

Ovaj Ugovor ovjerit će javni bilježnik u Republici Hrvatskoj pravilima o legalizaciji privatnih isprava.

### **IX. ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Članak 22.**

Ovaj Ugovor napisan je na hrvatskom jeziku i latiničnim pismom.

Kupac potpisom ovog Ugovora potvrđuje da poznaje hrvatsko jezik i latinično pismo.

#### **Članak 23.**

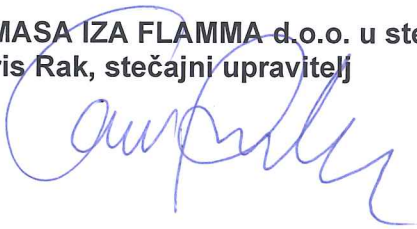
Potpisom ovog Ugovora ugovorne strane potvrđuju da su isti pročitale, da su u cijelosti razumjele njegov sadržaj te da prihvaćaju prava i obveze koje iz njega proizlaze.

#### **Članak 24.**

Ovaj Ugovor stupa na snagu pravomoćnošću rješenja Trgovačkog suda u Pazinu o njegovoj potvrdi u skladu s člankom 20. ovog Ugovora.

**PRODAVATELJ:**

**STEČAJNA MASA IZA FLAMMA d.o.o. u stečaju**  
**Loris Rak, stečajni upravitelj**



**KUPAC:**

**Danilo Kovačić**



Ja, javni bilježnik **VELIBOR PANJKOVIĆ**, Rijeka, Ante Starčevića 4, potvrđujem da je stranka:

**LORIS RAK, OIB 81830822007, RIJEKA, VJENCESLAVA NOVAKA 14**, kao stečajni upravitelj **Stečajna masa iza FLAMMA d.o.o. u stečaju, MBS 130100510, OIB 26963932302, Rijeka, ZAGREBAČKA 18**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismo. Potpis na pismu je istinit. Podnositelj pisma javnom bilježniku je osobno poznat, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

**DANILO KOVAČIĆ, OIB 87535321511, SLOVENIJA, KOMEN, Tomačevica 11**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismo. Potpis na pismu je istinit. Istovjetnost podnosioca pisma utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 005451360 Republika Slovenija .

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur.

Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u iznosu od 2,00 eur.

**Broj: OV-12673/2023**

Rijeka, 31.05.2023.



Javni bilježnik  
**VELIBOR PANJKOVIĆ**

JAVNOBILJEŽNIČKI PRISJEDNIK  
*Nataša Vidas-Butorac*

