

Steačajna masa iza CREATIVE LIFE d.o.o. Zagreb, Ilica 126, OIB 59207470007 zastupana po steačajnom upravitelju Marijani Babić, OIB 55547385863 kao Prodavatelj (u daljnjem tekstu: „Prodavatelj“)

TAKHIR ALIAUTDINOV, Kashirskoe Shosse 11-1, APP 12, Moskva, Ruska Federacija, OIB 12388128729 zastupan po DAMIR POKUPEC, temeljem specijalne punomoći koja se prilaže uz ovaj Ugovor(dalje u tekstu: „Kupac“)

sklapaju danas, 30. prosinca, 2025. godine sljedeći:

## UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

### Članak 1. Početna utvrđenja

#### 1.1. Stranke suglasno utvrđuju

- i) Da je Prodavatelj vlasnik nekretnine upisane kao k.č. 223/2 ZGR kuća, i k.č. 595/1 oranica, obje upisane u zk.ul. br.1581, k.o. Vižinada, u naravi stambena zgrada, gospodarska zgrada - ruševina te (nezakonito) izgrađeno spremište, te građevinsko zemljište, vlasništvo Prodavatelja u cjelini (dalje u tekstu: „Nekretnina“) Zk. Ul. 1581 čini PRILOG A ovom Ugovoru.
- ii) da je kao vlasnik nekretnine još uvijek upisano društvo CREATIVE LIFE d.o.o., OIB 92487616420, pravni prednik Prodavatelja
- iii) da je Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu određen i u tijeku nastavljen stečajni postupak nad stečajnim dužnikom CREATIVE LIFE d.o.o., OIB 92487616420 koji je otvoren i istovremeno zaključen Rješenjem istog suda poslovni broj **St-403/2022** od 24. veljače, 2023. godine te je istim rješenjem za stečajnog upravitelja imenovana Marijana Babić, Ilica 126, Zagreb
- iv) da je rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu St-143/2024 od 28. studenoga, 2025. godine utvrđena tražbina vjerovnika nižeg isplatnog reda: TAKHIR ALIAUTDINOV, OIB: 12388128729, KASHIRSKOE SHOSSE 11-1, APP 12, MOSKVA, RUSKA FEDERACIJA, u iznosu od 101.216,00 eura dakle utvrđena je kao tražbina nižeg isplatnog reda, dok su Rješenjem posl. broj: St-143/2024-22 od 11. srpnja 2024. godine utvrđene tražbine višeg isplatnog reda, sukladno čl. 264. i 265. Stečajnog zakona
- v) da je Podneskom vjerovnika HEP Elektra od 21.10.2025. godine ista dostavila javno ovjerenu izjavu kojom je svoju tražbinu u cijelosti prenijela na LIUDMILA BREUSOVA OIB 08105734942 I TAKHIR ALIAUTDINOV, OIB: 12388128729, oboje na adresi KASHIRSKOE SHOSSE 11-1, APP 12, MOSKVA, RUSKA FEDERACIJA
- vi) da je Podneskom vjerovnika RH, zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu u Puli, od 23.10.2025. godine potvrđen prijenos njihove tražbine na LIUDMILA BREUSOVA OIB 08105734942 I TAKHIR ALIAUTDINOV, OIB: 12388128729, oboje na adresi KASHIRSKOE SHOSSE 11-1, APP 12, MOSKVA, RUSKA FEDERACIJA
- vii) Da su kao vjerovnici drugog višeg isplatnog reda stoga utvrđeni:

R.BR	NAZIV	ADRESA	OIB	PRIJAVLJENO	UTVRĐENO
1	TAKHIR ALIAUTDINOV LIUDMILA BREUSOVA	KASHIRSKOE SHOSSE 11-1, APP 12, MOSKVA, RUSKA FEDERACIJA	OIB: 12388128729 OIB 08105734942	17.84 EUR	17.84 EUR
2	TAKHIR ALIAUTDINOV	KASHIRSKOE SHOSSE 11-	OIB: 12388128729	116.97 EUR	116.97 EUR



	LIUDMILA BREUSOVA	1, APP 12, MOSKVA, RUSKA FEDERACIJA	OIB 08105734942		
	UKUPNO 100%			134.81 EUR	134.81 EUR

viii) da su kao vjerovnici nižih isplatnih redova stoga utvrđeni:

R.BR	NAZIV	ADRESA	OIB	PRIJAVLJENO	UTVRĐENO
1	TAKHIR ALIAUTDINOV	KASHIRSKOE SHOSSE 11- 1, APP 12, MOSKVA, RUSKA FEDERACIJA	OIB: 12388128729	101.216 EUR	101.216 EUR
	UKUPNO 100%			101.216 EUR	101.216 EUR

- ix) da je Skupština vjerovnika na ročištu od 27. studenog, 2025. godine donijela odluku da se unovči imovina stečajnog dužnika, Nekretnina, neposrednom pogodbom po procijenjenoj vrijednosti sa vjerovnikom drugog višeg i nižeg isplatnog reda TAKHIR ALIAUTDINOV, OIB: 12388128729, KASHIRSKOE SHOSSE 11-1, APP 12, MOSKVA, RUSKA FEDERACIJA, ovdje Kupcem
- x) da je vrijednost nekretnine utvrđena u iznosu od **255.900,00 EUR** sukladno nalazu i mišljenju Procjembenog elaborata o tržišnoj vrijednosti nekretnine br. 6-III-2025 od 11. ožujka, 2025. godine koji je sastavio Denis Lakošelj, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, koji je u spis predmeta Trgovačkog suda dostavljen uz izvješće stečajnog upravitelja za razdoblje od 25.3.2025. – 25.6.2025. godine.

## Članak 2. Stjecanje prava vlasništva

- 2.1. Prodavatelj izjavljuje da prodaje, za cijelo, a Kupac izjavljuje da kupuje, za cijelo, pravo vlasništva Nekretnine zajedno sa svim pravima i pripadnostima.

## Članak 3. Kupoprodajna cijena i način plaćanja

- 3.1. Kupoprodajna cijena Nekretnine, sukladno utvrđenju iz točke 1.1.v) ovog ugovora iznosi **255.900,00 EUR**, s time da se plaća dijelom u novcu, a dijelom prijebojem. U navedenu cijenu nije uključen PDV.
- 3.2. Ugovorne stranke su suglasno na Skupštini dana 27.11.2025. godine utvrdile da su suglasne da će se sredstva utrošiti kako je niže definirano što dodatno potvrđuju potpisom i na ovom Ugovoru. Kupac potvrđuje potpisom na ovom Ugovoru primitak iznosa od 53.550,09 EUR kao dio kupoprodajne cijene, a koja sredstva će se suglasnom voljom stranaka koristiti za sljedeće namjene:
- iznos od **12.752,41 EUR** za plaćanje poreza na dobit
  - iznos od **13.772,60 EUR** za plaćanje poreza na dohodak od kapitala po osnovi isplate iz stečajne mase (sukladno mišljenju Porezne uprave klasa 423-01/13-01/857 od 19. ožujka 2015.)
  - iznos od **23.536,79 EUR** za namirenje nagrade stečajnog upravitelja (bruto 2 iznos), prema obračunu kako slijedi:

	Odabir valute euro	%	EUR
Iznos unovčene mase			255.900,00
Nagrada bruto 1:			21.894,68
Nagrada bruto 2 (ukupni trošak nagrade):			23.536,79
Doprinos za zdravstveno osiguranje	7,50%		1.642,10
Doprinos za mirovinsko osiguranje (1. stup)	7,50%		1.642,10
Doprinos za mirovinsko osiguranje (2. stup)	2,50%		547,37
Osnovica za porez			19.705,22
Porez na dohodak - nema prireza (Zagreb, 23,60%)	23,60%		4.650,43
Nagrada neto (u odnosu na bruto 1):	68,76%		15.054,78

Iznos unovčene mase od	Iznos unovčene mase do	Primjenjiva osnovica	Postotak	Primjenjivi iznos
0,01 €	13.272,28 €	13.272,28 €	16%	2.123,56 €
13.272,29 €	39.816,84 €	26.544,56 €	12%	3.185,35 €
39.816,85 €	66.361,40 €	26.544,56 €	10%	2.654,46 €
66.361,41 €	132.722,81 €	66.361,41 €	8%	5.308,91 €
132.722,82 €	255.900,00 €	123.177,19 €	7%	8.622,40 €
Total				21.894,68 €

- iv) bruto iznos od **765.69 EUR** kao naknada troškova stečajnom upravitelju – bruto 2 - trošak 2 odlaska na Skupštinu 11.07.2024.g. te 17.2.2025. g. očevid
- v) iznos od **265.00 EUR** pristojba za završetak postupka.
- vi) Na obveze stečajne mase **2.457,61 EUR** - ostatak na ime namirenja ostalih obveza stečajne mase (primjerice troškovi računovodstva, troškovi pošte, troškovi banke, arhiviranje dokumentacije, troškovi ovrhe na FINA-i od 371,60 eur nisu posebno uračunati obzirom je ista prvo odgođena, potom obustavljena prije prve dražbe i sl.)

Obveze stečajne mase	EUR
Troškovi mjerničkog vještaka, procjene nekretnine – građevinskog vještaka, te obijanja brave, trošak puta sutkinje i službenika na očevid iz Pazina u Vižinadu	
250.00 eur+ 287.21 eur + 180.00 eur+ 62.75 eur	780.00 eur
Knjigovodstvene usluge	675,00
Bankarska naknada - od 6.11.2024 + projekcija za 6 mjeseci	289,00
Otvaranje i zatvaranje računa	50,00
Troškovi čuvanja i arhiviranja dokumentacije	663,61
Ukupno obveze stečajne mase	2.457,61

*[Handwritten signature]*

3.3.

U odnosu na preostali dio kupoprodajne cijene, Kupac neće vršiti uplatu, već će doći do prijeboja u preostalom iznosu između:

- i) neisplaćene kupoprodajne cijene i potraživanja Kupca kao vjerovnika s tražbinom drugog višeg i nižeg isplatnog reda u iznosu od **101.350,81 EUR**
- ii) neisplaćene kupoprodajne cijene i potraživanja Kupca kao osobe s udjelom u dužniku kod viška pri završnoj diobi, sve u iznosu od **100.999,1 EUR** odnosno taj iznos ima se smatrati neto iznosom isplate iz stečajne mase sukladno čl. 285. SZ-a).

Prijeboj s tražbinom drugog višeg  
isplatnog reda i tražbinom nižeg  
reda

101.350,81

Prijeboj sa zadržanom dobiti

100.999,1

- 3.4. Ugovorne strane vjeruju su da je iznos iz točke 3.2.iii) dovoljan za namirenje nastalih i predvidivih troškova, kao i prava Kupca koje zasad nije moguće egzaktно odrediti, s obzirom da se odnose i na buduće razdoblje. U svakom slučaju primjeniti će se u slučaju potrebe čl. 285. Stečajnog zakona (Narodne novine br. 71/2015, 104/2017, 36/2022, 27/2024; dalje u tekstu: SZ).
- 3.5. Ugovorne stranke su suglasne da je utvrđeni dio kupoprodajne cijene iz čl. 3.2. ovog Ugovora isplaćen na račun Prodavatelja IBAN: HR4923900011101493159 BIC: **HPBZHR2X** otvoren kod Hrvatske poštanske banke d.d.
- 3.6. Javnobilježnički ovjerenu Tabularnu izjavu zamijeniti će Rješenje o dosudi koje će donijeti sud sukladno čl. 97. st.6. i 7. Ovršnog zakona, sve kako je sud odredio svojim Rješenjem od 27.11.2025. godine, br. St-143/2024.

#### Članak 4. Posjed

- 4.1. Ugovorne strane suglasne su da je Kupac Nekretnine pregledao, utvrdio stanje te je isto stanje uredno, odnosno stanje je uredno po načelu viđeno - kupljeno što Kupac potvrđuje potpisom na ovom Ugovoru. Od primitka cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene iz čl. 3.2. ovog ugovora, te po donošenju Rješenja o dosudi potom donošenja Zaključka o predaji Kupac će ući u samostalan posjed iste nekretnine kao njen isključivi i mirni posjednik.
- 4.2. Kupac potpisom ovog ugovora potvrđuje da je Nekretninu iz čl. 1.1. ovog Ugovora pregledao, te nekretnine kupuje u viđenom stanju (stanje viđeno – kupljeno) slijedom čega se odriče prava bilo kakvog prigovora na stanje i kvalitetu iste, odnosno odgovornost Prodavatelja za nedostatke isključena je u najvećoj mogućoj mjeri.

#### Članak 5. Izmjene i dopune

- 5.1. Izmjene i dopune ovog Ugovora valjane su samo u slučaju ako su sačinjene u pisanom obliku i uz suglasnost obiju stranaka.

#### Članak 6. Primjenjivo pravo

- 6.1. Na Ugovor se primjenjuje pravo Republike Hrvatske.

#### Članak 7. Salvatorna klauzula

- 7.1. Ugovorne stranke su suglasne, a za slučaj da se bilo koja odredba ovog Ugovora ukaže pobojnom ili ništetnom, spornom ili nevaljalom, tada u mjeri u kojoj je to dopustivo sukladno mjerodavnom pravu, takva ništetna, pobojna, sporna ili nevaljala odredba neće utjecati na valjanost čitavog pravnog posla te preostalih odredaba, te će takva

neće utjecati na valjanost čitavog pravnog posla te preostalih odredaba, te će takva odredba biti zamijenjena drugom odredbom, čiji cilj odnosno svrha je poslužiti gospodarskoj volji i ciljevima ugovornih stranaka odnosno zaključenog pravnog posla.

#### **Članak 8. Troškovi**

- 8.1. Sve troškove javnobilježničke ovjere ovog Ugovora, kao i provedbe Ugovora u zemljišnim knjigama u cijelosti snosi Prodavatelj.
- 8.2. Ugovore stranke su suglasne da im je ovaj Ugovor pročitao i rastumačen, u cijelosti, da su ga razumjele, te ga u znak prihvata potvrđuju svojim potpisima.

#### **Članak 9. Ostalo**

- 9.1. Ovaj Ugovor sastavljen je u 2 (dva) istovjetna primjerka od kojih 1(jedan) primjerak ostaje u arhivi javnog bilježnika, 1 (jedan) se vraća strankama te će iste po ovjeri ugovora zatražiti potreban broj ovjerenih preslika.

U Zagrebu, 30. prosinca 2025.

Prodavatelj:

Kupac:

*M. Babić*

*Takhir Aliautdinov*

Stečajna masa iza CREATIVE LIFE d.o.o.  
Zagreb, Ilica 126, OIB 59207470007,  
zastupana po stečajnom upravitelju  
Marijani Babić, OIB 55547385863

TAKHIR ALIAUTDINOV, Kashirskoe  
Shosse 11-1, APP 12, Moskva, Ruska  
Federacija, OIB 12388128729 zastupan  
po Damir Pokupec, odvjetnik u Zagrebu





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POREČ - PARENZO  
Stanje na dan: 30.12.2025. 12:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323829, VIŽINADA

Broj ZK uložka: 1581

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13216/2025  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	*223/2	KUĆA				
2.	595/1	ORANICA				
		UKUPNO:				

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6. Vlasnički dio: 1/1 CREATIVE LIFE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 92487616420, ULICA AUGUSTA FERRIJA - VIA AUGUSTO FERRI 1, ROVINJ - ROVIGNO 52210 ROVINJ (ROVIGNO)		
6.3	Zaprimljeno 13.05.2024.g. pod brojem Z-9279/2024  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSLOVNI BROJ ST-143/2024-13 10.05.2024	
6.4	Zaprimljeno 18.07.2025.g. pod brojem Z-13216/2025  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL. BR. ST - 143/2024-48 09.07.2025, o prodaji nekretnina upisanih u A.	na 6 (1.1)

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.12.2025.

**Takhir Aliautdinov**, Kashirskoe shosse 11-1 app. 12, Moskva, Ruska Federacija, OIB: 12388128729  
kao opunomoćitelj (dalje samo: Opunomoćitelj)

dana 28. studenoga 2025. god. izdaje sljedeću

### **SPECIJALNU PUNOMOĆ**

**odvjetniku DAMIRU POKUPCU** iz Zagreba, s registriranim sjedištem ureda na adresi Frankopanska 2a, OIB: 06575655795, da u ime i za račun Opunomoćitelja poduzima i provede sljedeće radnje:

- da u ime i za račun Opunomoćitelja kao kupca zaključi Ugovor o kupoprodaji nekretnine i to nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu, zemljišnoknjižni odjel Poreč-Parenzo u zk. ul. 1581 k.o. Vižinada i to nekretnine kč.br. \*223/2 KUĆA i kč.br. 595/1 ORANICA s Prodavateljem CREATIVE LIFE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 92487616420, ULICA AUGUSTA FERRIJA - VIA AUGUSTO FERRI 1, ROVINJ - ROVIGNO 52210 ROVINJ (ROVIGNO) za cijenu koja je određena u stečajnom postupku koji se vodi nad prodavateljem i to pred Trgovačkim sudom u Pazinu pod poslovnim brojem St-143/2024;
- da u ime i za račun Opunomoćitelja vodi pregovore s prodavateljem glede svih odredaba kupoprodaje gore naznačene nekretnine te da s Prodavateljem pristupi sklapanju navedenog Ugovora o kupoprodaji nekretnine te da ugovori da će se dio kupoprodajne cijene prebijati s tražbinom koju Opunomoćitelj ima prema prodavatelju u stečajnom postupku, dio prebijati s ostatkom stečajne mase koja se ima isplatiti Opunomoćitelju kao članu društva, a dio cijene će Opunomoćitelj isplatiti na račun Prodavatelja;
- da može s Prodavateljem izvršiti primopredaju predmetne nekretnine i sastaviti i potpisati Zapisnik o primopredaji;
- da u Ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine stavi odredbu o računu na koji će se uplatiti kupoprodajna cijena;
- da u ime i za račun Opunomoćitelja u ugovor stavi druge odredbe koje su nužne za sklapanje Ugovora o kupoprodaji nekretnine;
- da od Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije zatraži suglasnost za stjecanje nekretnine te da zatraži uknjižbu prava vlasništva;
- da gdje je potrebno, ovjeri svoj potpis u uredu javnog bilježnika u Republici Hrvatskoj;
- da provede sve druge radnje koje su potrebne za i koje su vezane uz naprijed navedene radnje iz ove Specijalne punomoći;
- da dostavlja i preuzima sve pisane isprave vezane uz naprijed navedene radnje iz ove Specijalne punomoći.

Ova Specijalna punomoć vrijedi do opoziva.

**Opunomoćitelj:**

  
**Takhir Aliautdinov**