

Stečajna masa iza BALENA VENTURE d.o.o. u stečaju, OIB 16582885011, Strossmayerova 9, Rijeka, zastupan po Stečajnom upravitelju Marku Žuniću, OIB 49744010088, Rijeka, Strossmayerova 9 (u daljnjem tekstu: Prodavatelj)

i

CRUZ VENTURE, HOLDINŠKA DEJAVNOST, D.O.O., Slovenija, Ljubljana, Slovenska cesta 55, OIB: 26126943260, kojeg zastupa direktor Valjavec Janez (u daljnjem tekstu Kupac 1)

i

3UIDL HOLDINŠKA DEJAVNOST, D.O.O., Slovenija, Ljubljana, Vilharjeva cesta 44, OIB: 81444617275, kojeg zastupa direktor Žagar Tim Mitja (u daljnjem tekstu Kupac 2)

sklopili su dana 18.09.2025. godine slijedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

Članak 1 Uvodne odredbe

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

- I. da je rješenjem Trgovački sud u Pazinu od 09.srpanja 2024. Godine posl.br. St-164/2024 istovremeno otvoren i zaključen skraćeni stečajni postupak na dužnikom BALENA VENTURE d.o.o., Pula, Dobricheva ulica - Via Sergio Dobrich 32, OIB 98914570565;
- II. da je rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu broj St-57/2025 od 18.03.2025. godine određen nastavak postupka radi provedbe naknadne diobe nad dužnikom Stečajna masa iza BALENA VENTURE d.o.o. u stečaju, OIB 98914570565, Dobricheva ulica 32, Pula, te je slijedom toga u sudskom registru upisan Prenositelj kao pravni slijednik društva BALENA VENTURE d.o.o., Pula, Dobricheva ulica - Via Sergio Dobrich 32, OIB 98914570565
- III. da je stečajni upravitelj u zakonskom roku zaprimio prijave slijedećih tražbina nižeg isplatnog reda:
 - a) tražbinu Kupca 1 u iznosu od 639.500,00 eura;
 - b) tražbinu Kupca 2 u iznosu od 639.500,00 eura;

a koje tražbine su utvrđene rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu.

- IV. da je Prodavatelj vlasnik slijedećih nekretnina koje su sve upisane u zk.ul. 10559 k.o. 302023, UMAG:
 - K.č.br. 514 BAŠANIJA površine 11656 m2;
 - K.č.br. 515 BAŠANIJA površine 574 m2;
 - K.č.br. 516 BAŠANIJA površine 91 m2;

- K.č.br. 517 BAŠANIJA površine 96 m²;
 - K.č.br. 518 BAŠANIJA površine 382 m²;
- Sveukupne površine 12799 m²

V. da u pogledu prethodno navedenih nekretnina ne postoji upisano razlučno pravo.

Članak 2

Predmet ovog ugovora

- (1) Ovim ugovorom Prodavatelj prodaje, a Kupci kupuju na jednake dijelove nekretnine iz članka I točke V ovog Ugovora.
- (2) Kupoprodajna cijena za nekretnine koje su predmet kupoprodaje iznosi 1.190.000,00 eura.
- (3) Kupac 1 se za ½ dijela nekretnina iz članka 1 točke V ovog ugovora obvezuje platiti kupoprodajnu cijenu od 595.000,00 eura, na dan sklapanja ovog ugovora.
- (4) Kupac 2 se za ½ dijela nekretnina iz članka 1 točke V ovog ugovora obvezuje platiti kupoprodajnu cijenu od 595.000,00 eura, na dan sklapanja ovog ugovora.

Članak 3

Plaćanje kupoprodajne cijene

- (1) Kupac 1 će kupoprodajnu cijenu isplatiti na sljedeći način:
 - (1.1) Isplatom iznosa od 2.500,00 Eura na bankovni račun Prodavatelja u roku od 3 (tri) dana od sklapanja ovog Ugovora
 - (1.2) Preostali dio kupoprodajne cijene od 592.500,00 eura, prijebojem potraživanja koje Kupac 1 ima prema Prodavatelju. Za ostatak potraživanja koji prelazi iznos prijeboja, Kupac 1 se istog neopozivo odriče u cijelosti.
- (2) Kupac 1 će kupoprodajnu cijenu isplatiti na sljedeći način:
 - (2.1) Isplatom iznosa od 2.500,00 Eura na bankovni račun Prodavatelja u roku od 3 (tri) dana od sklapanja ovog Ugovora.
 - (2.2) Preostali dio kupoprodajne cijene od 592.500,00 eura, prijebojem potraživanja koje Kupac 1 ima prema Prodavatelju. Za ostatak potraživanja koji prelazi iznos prijeboja, Kupac 1 se istog neopozivo odriče u cijelosti.
- (3) Ugovorne strane su stoga suglasne kako će uplatama iz točke (1.1) i (2.1) ovog članka biti u cijelosti plaćena kupoprodajna cijena, odnosno kako će prijebojem iz točke (1.2) i (2.2) ovog članka biti u cijelosti namirena tražbina Kupca 1 i Kupca 2 kao vjerovnika u stečajnom postupku.
- (4) Bankovni račun kupca na koji se vrše plaćanja je IBAN - HR292390001110156297 otvoren u Hrvatskoj poštanskoj banci d.d.

Članak 4

Tabularna isprava


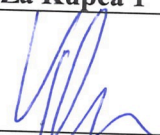
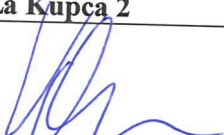
- (1) Po uplati iznosa iz točke (1.1) i (2.1) iz prethodnog stavka, Prodavatelj će Predati Kupcu 1 i Kupcu 2 tabularnu ispravu podobnu za upis prava vlasništva nad nekretninama koje su predmetom kupoprodaje.

Članak 5
Predaja u posjed i plaćanje poreza

- (1) Porez na promet nekretnina plaćaju Kupci na jednake dijelove.
- (2) Ukoliko se utvrdi bilo kakva druga porezna obveza u svezi sa prijenosom nekretnina, ili koja potječe od prijenosa nekretnina, istu će snositi u cijelosti Kupci na jednake dijelove.
- (3) Kupci će uplatom iznosa iz članka 3 točke (1.1) i (2.1) biti slobodni stupiti u posjed nekretnina koje su predmetom kupoprodaje.
- (4) Prodavatelj ne odgovara za materijalne ili pravne nedostatke nekretnina koje su predmetom ovog Ugovora.

Članak 6
Završne odredbe

- (1) Svakoju ugovornoj strani pripada po jedan primjerak ovog ugovora.
- (2) Ugovorne strane su suglasne da je za valjanost ovog ugovora potreban pisani oblik, te da je pisani oblik pretpostavka valjanosti bilo koje daljnje izmijene i dopune ovog Ugovora.
- (3) Ugovorne strane su suglasne da ovaj ugovor sadrži u cijelosti njihovu volju, te da nemaju međusobnih usmenih i/ili pisanih i/ili prešutnih dogovora u svezi sadržaja ovog Ugovora.
- (4) Ugovorne strane su suglasne da se za slučaj potrebe, međusobna dostava vrši:
 - za Prodavatelja na e-mail stečajnog upravitelja: zunic@zunic-law.com ili na adresu stečajnog upravitelja
 - za Kupce na e-mail njihova punomoćnika odvjetnika Vladimira Veljovića: vladimir.veljovic@zou.t-com.hr ili na adrese navedene u zaglavlju ovog ugovora.
- (5) Ugovorne strane potpisom ovog ugovora potvrđuju da su isti u cijelosti razumjele, da su svjesne svojih prava i obveza, kao i kršenja istih, te u znak prihvata prava i obveza koje proizlaze iz ovog ugovora isti potpisuju.

Za Prodavatelja	Za Kupca 1	Za Kupca 2
 BALENA VENTURE d.o.o. u stečaju RIJEKA		
potpis	potpis	potpis

Ja, javni bilježnik **Marijan Paulišić**, Pazin, 25. rujna 12,
potvrđujem da je stranka:

Stečajna masa iza BALENA VENTURE d.o.o. u stečaju, MBS 130162740, OIB 16582885011, Rijeka, Strossmayerova 9, zastupano po stečajnom upravitelju **MARKU ŽUNIĆU, OIB 49744010088, RIJEKA, RIJEKA, KRIŽANIĆEVA 5**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 118526952 PU Primorsko-goranska, a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 1,33 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 6,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,50 eur.

Broj: OV-5597/2025

Pazin, 18.09.2025.



Javni bilježnik
Marijan Paulišić

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
JAVNOBILJEŽNIČKI SAVJETNIK
Ilanja Koren

BALENA VENTURE d.o.o.