

Na temelju odluke Skupštine vjerovnika STEČAJNA MASA IZA FLAMMA d.o.o. u stečaju od 29. lipnja 2023. godine te točke IV. rješenja Trgovačkog suda u Pazinu, posl. broj 4 St-397/2019-250 od 18. srpnja 2023. godine

**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 28. prosinca 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 kunsjoj 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 kunsjoj 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 kunsjoj 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 Dubrovniku, posl. broj P-108/2022.

*(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 dospijeća 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 glavnicu i obračunatu zakonsku zateznu kamatu tekuću od dospijeća 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 glavnicu i obračunatu zakonsku zateznu kamatu tekuću od dospijeća 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 glavnicu i obračunatu zakonsku zateznu kamatu tekuću od dospijeća 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 Dubrovniku, posl. broj P-108/2022.

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.

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. ovog Ugovora 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 iznosu 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 ostalih obveza stečajne mase iz položenog depozita uplaćenog na račun Trgovačkog suda u Pazinu na temelju zaključka 4 St-397/2019-237 od 7. lipnja 2023. godine, a u visini koju odredi sud posebnim rješenjem.

#### **Članak 12.**

Kupac je suglasan da sud iz sredstava koja su položena na njegovom depozitu prenese u korist računa Prodavatelja iznos potreban za namirenje troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase.

Preostali iznos koji ostane nakon podmirenja svih troškova stečajnog postupka te svih ostalih obveza stečajne mase isplatit će se Kupcu odmah po zaključenju stečajnog postupka.

## **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 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.

Iznimno od stavka 2. ovog članka, Kupac odgovara za obveze stečajne mase po osnovi parničnog troška koji je nastao u parnicama poblje navedenim u članku 4. ovog Ugovora.

### **Članak 16.**

Parnice i ovršne postupke 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 i ovršnim postupcima poblje 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 i ovršnim postupcima 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 poblje navedenih u članku 4. ovog Ugovora.

Kupac se obvezuje platiti sve troškove parnica i ovršnih postupaka iz članka 4. ovog Ugovora 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, 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, 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, Prodavatelj će zapisnikom o primopredaji predati pravo na posjed Nekretnine. Nekretnina će se prenijeti u posjed iako nije slobodna od osoba i stvari.

Nakon stupanja na snagu ovog 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 FINACIJSKA 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.**

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.

#### **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.**

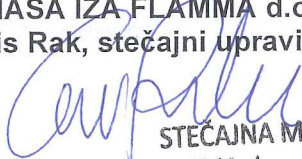
Potpisom ovog Ugovora ugovorne strane potvrđuju da su isti pročitale, da su u cijelosti razumjele njegov sadržaj te da prihvaćaju prava i obveze koje iz njega proizlaze.

### **Članak 24.**

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

**PRODAVATELJ:**

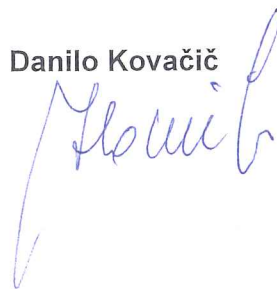
**STEČAJNA MASA IZA FLAMMA d.o.o. u stečaju**  
**Loris Rak, stečajni upravitelj**



**STEČAJNA MASA IZA**  
**FLAMMA d.o.o. u stečaju**  
**OIB : 26963932302**

**KUPAC:**

**Danilo Kovačić**



Ja, javni bilježnik **Marin Belavić**, Rijeka, Korzo 32,  
potvrđujem da je stranka:

**Stečajna masa iza FLAMMA d.o.o. u stečaju, MBS 130100510, OIB 26963932302, Rijeka, ZAGREBAČKA 18**, zastupano po stečajnom upravitelju **LORIS RAK, OIB 81830822007, RIJEKA, VJENCESLAVA NOVAKA 14**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Podnositelj pismena javnom bilježniku je osobno poznat, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

**DANILO KOVAČIČ, OIB 87535321511, KOMEN, REPUBLIKA SLOVENIJA, TOMAČEVICA 11**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena 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-1003/2023**  
Rijeka, 28.12.2023.



Javni bilježnik  
Marin Belavić

