

STEČAJNA MASA IZA CASH HOLDINGS d.o.o. u stečaju (OIB: 21894718323), Rijeka, Zagrebačka 16, zastupano po stečajnoj upraviteljici Lovorki Juranović, kao prodavatelj (dalje u tekstu: prodavatelj), s jedne strane,

i

ANTE VULIN, OIB: 62787453185, Pakoštane, Franskopanska ulica 21, kao kupac (dalje u tekstu: kupac), s druge strane,

sklopili su danas slijedeći

U G O V O R O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je nad prodavateljem u tijeku stečajni postupak pred Trgovačkim sudom u Zadru pod posl.br. St-413/2024 radi naknadne diobe stečajne mase.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da stečajnu masu prodavatelja čine, između ostalog, nekretnine označene kao

-kat.čest. 1227/8, dvorište površine 2194 m² i zgrada površine 306 m², ukupno površine 2500m², upisane u zk.ul. 3434 k.o. Pakoštane

- kat.čest. 1227/14, pašnjak i zgrada, ukupno površine 3435 m², pašnjak površine 2719 m² i zgrada površine 716 m² u z.k.ul. 1613 k.o. Pakoštane

na kojima je rješenjem Općinskog suda u Zadru posl.br. Z-4788/2025 od 11.02.2025. upisana zabilježba nastavka stečajnog postupka iz prethodnog stavka ovog članka Ugovora.

Preostale nekretnine koje čine stečajnu masu nisu predmetom ovog Ugovora te će iste biti vraćene kupcu Anti Vulinu kao osnivaču prednika prodavatelja u naravi kao višak imovine.

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je u stečajnom postupku iz članka 1. ovog Ugovora utvrđena vrijednost nekretnine kat.čest. 1227/8, dvorište površine 2194 m² i zgrada površine 306 m², ukupno površine 2500m², upisane u zk.ul. 3434 k.o. Pakoštane u iznosu od 61.908,98 EUR a nekretnine kat.čest. 1227/14, pašnjak i zgrada, ukupno površine 3435 m², pašnjak površine 2719 m² i zgrada površine 716 m² u z.k.ul. 1613 k.o. Pakoštane u iznosu od 85.062,93 EUR.

Ugovorne stranke nadalje suglasno utvrđuju da je u stečajnom postupku iz članka 1. ovog Ugovora utvrđena tražbina kupca kao stečajnog vjerovnika nižeg isplatnog reda u iznosu od

134.813,27 EUR, dok drugih vjerovnika u stečajnom postupku nad prodavateljem nema, budući su prijavljene tražbine vjerovnika viših isplatnih redova u cijelosti podmirene ranije.

Članak 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da sklapanju ovog Ugovora pristupaju s ciljem namirenja tražbine kupca kao stečajnog vjerovnika u stečajnom postupku nad prodavateljem, pa se u tu svrhu sporazumijevaju kao u daljnjim odredbama ovog Ugovora.

Članak 4.

Prodavatelj prodaje, a kupac kupuje nekretnine označene kao
- kat.čest. 1227/8, dvorište površine 2194 m² i zgrada površine 306 m², ukupno površine 2500m², upisane u zk.ul. 3434 k.o. Pakoštane
- kat.čest. 1227/14, pašnjak i zgrada, ukupno površine 3435 m², pašnjak površine 2719 m² i zgrada površine 716 m² u z.k.ul. 1613 k.o. Pakoštane.

Kupoprodajna cijena za nekretnine iz prethodnog stavka ovog članka Ugovora utvrđuje se u iznosu od 146.971,91 EUR, koju kupac isplaćuje na sljedeći način:

- iznos od 134.813,27 EUR po osnovi kupčeve tražbine kao stečajnog vjerovnika nižeg isplatnog reda u stečajnom postupku nad prodavateljem stavlja se u prijeboj s tražbinom prodavatelja prema kupcu po osnovi dijela kupoprodajne cijene nekretnine iz ovog Ugovora
- razliku između kupčeve tražbine kao stečajnog vjerovnika II višeg isplatnog reda u stečajnom postupku nad prodavateljem do ukupnog iznosa ugovorene kupoprodajne cijene i to iznos od 12.158,64 EUR kupac je isplatio prodavatelju na njegov transakcijski račun koji se vodi kod Slatinske banke d.d. pod brojem IBAN: HR5724120091542000430 dana 06.03.2026. godine.

Članak 5.

S obzirom da je odredbama Stečajnog zakona propisano da se troškovi stečajnog postupka te ostale obveze stečajne mase prvenstveno namiruju iz iznosa ostvarenih unovčenjem stečajne mase, a da iznos od 12.158,64 EUR koji kupac isplaćuje prodavatelju u skladu s čl. 4 st. 2 al. 2 ovog ugovora po izvršenom prijeboju, uz novčana sredstva koja postoje na računu stečajnog dužnika na dan 10.02.2026.g. u iznosu od 4.672,85 EUR nije dostatan za podmirenje svih troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase koji po obračunu stečajnog upravitelja, a koji predstavlja sastavni dio ovog Ugovora i s kojim je kupac suglasan, iznose ukupno 119.123,66 EUR, kupac je dana 06.03.2026.g. na transakcijski račun prodavatelja koji se vodi kod Slatinske banke d.d. pod brojem IBAN: HR5724120091542000430 uplatio iznos od 102.549,59 EUR za pokriće troškova stečajnog postupka koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zadru pod posl.br. St-413/2024..

Članak 6.

Prodavatelj svojim potpisom na ovom Ugovoru potvrđuje da je po osnovama iz članka 4. i 5. ovog Ugovora, kako je u tim odredbama navedeno, kupac na njegov transakcijski račun uplatio iznos od ukupno 114.708,23 EUR, slijedom čega prodavatelj ovlašćuje kupca da



temeljem ovog Ugovora, bez njegova daljnjeg učešća i odobrenja ishodi uknjižba svoga prava vlasništva na kupljenim nekretninama i to na kat.čest. 1227/8, dvorište površine 2194 m² i zgrada površine 306 m², ukupno površine 2500m², upisane u zk.ul. 3434 k.o. Pakoštane te na kat.čest. 1227/14, pašnjak i zgrada, ukupno površine 3435 m², pašnjak površine 2719 m² i zgrada površine 716 m² u z.k.ul. 1613 k.o. Pakoštane.

Članak 7.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se kupac već nalazi u posjedu nekretnine iz članka 4. st. 1 al. 2 ovog Ugovora, temeljem ugovora o najmu sklopljenom između prodavatelja kao najmodavca i kupca kao najmoprimeca od 23.01.2025. godine, koji ugovor se raskida sklapanjem ovog ugovora te kupac od toga trenutka zadržava nekretninu u samostalnom i neposrednom posjedu, dok u posjed nekretnine iz čl. 4 st. 1 al. 1 ovog Ugovora stupa u trenutku sklapanja ovog Ugovora.

Članak 8.

Kupac svojim potpisom na ovom ugovoru izjavljuje i potvrđuje da je pregledao nekretnine iz članka 4. stavka 1. ovog ugovora, te se isključuju svi eventualni prigovori na materijalne i pravne nedostatke, odnosno nekretnina se kupuje prema načelu "viđeno-kupljeno".

Prodavatelj ovlašćuje kupca da po upisu svoga prava vlasništva kod nadležnih službi prenese sva brojila (plinsko, strujno, vodno, telefonski priključak i dr.), te sve ostale komunalne priključke i usluge na svoje ime.

Članak 9.

Sve troškove i pristojbe u svezi sklapanja ovog Ugovora, njegove ovjere i provedbe u zemljišnim knjigama, kao i porez na promet nekretnina po sporazumu stranaka i eventualne druge porezne obveze, snosi kupac.

Članak 10.

Ugovorne strane se obvezuju sve eventualne nesuglasice koje bi mogle nastati među njima, nastojati riješiti mirnim putem i sporazumom, a ne uspiju li u tome, podvrći će se pravorijeku nadležnog suda.

Članak 11.

Ovaj ugovor zaključen je u izvorniku i četiri ovjerene preslika od kojih kupac zadržava izvornik i dvije ovjerene preslike, a prodavatelj dvije ovjerene preslike.

Ugovorne strane ovaj su ugovor pročitale i razumjele te ga u znak prihvata prava i obveza koje iz njega proizlaze, po ovlaštenim osobama, potpisuju.

U Rijeci, 09. ožujka 2026. godine



temeljem ovog Ugovora, bez njegova daljnjeg učešća i odobrenja ishodi uknjižba svoga prava vlasništva na kupljenim nekretninama i to na kat.čest. 1227/8, dvorište površine 2194 m² i zgrada površine 306 m², ukupno površine 2500m², upisane u zk.ul. 3434 k.o. Pakoštane te na kat.čest. 1227/14, pašnjak i zgrada, ukupno površine 3435 m², pašnjak površine 2719 m² i zgrada površine 716 m² u z.k.ul. 1613 k.o. Pakoštane.

Članak 7.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se kupac već nalazi u posjedu nekretnine iz članka 4. st. 1 al. 2 ovog Ugovora, temeljem ugovora o najmu sklopljenom između prodavatelja kao najmodavca i kupca kao najmoprimeca od 23.01.2025. godine, koji ugovor se raskida sklapanjem ovog ugovora te kupac od toga trenutka zadržava nekretninu u samostalnom i neposrednom posjedu, dok u posjed nekretnine iz čl. 4 st. 1 al. 1 ovog Ugovora stupa u trenutku sklapanja ovog Ugovora.

Članak 8.

Kupac svojim potpisom na ovom ugovoru izjavljuje i potvrđuje da je pregledao nekretnine iz članka 4. stavka 1. ovog ugovora, te se isključuju svi eventualni prigovori na materijalne i pravne nedostatke, odnosno nekretnina se kupuje prema načelu "viđeno-kupljeno".

Prodavatelj ovlašćuje kupca da po upisu svoga prava vlasništva kod nadležnih službi prenese sva brojila (plinsko, strujno, vodno, telefonski priključak i dr.), te sve ostale komunalne priključke i usluge na svoje ime.

Članak 9.

Sve troškove i pristojbe u svezi sklapanja ovog Ugovora, njegove ovjere i provedbe u zemljišnim knjigama, kao i porez na promet nekretnina po sporazumu stranaka i eventualne druge porezne obveze, snosi kupac.

Članak 10.

Ugovorne strane se obvezuju sve eventualne nesuglasice koje bi mogle nastati među njima, nastojati riješiti mirnim putem i sporazumom, a ne uspiju li u tome, podvrći će se pravorijeku nadležnog suda.

Članak 11.

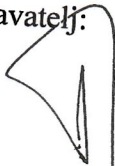
Ovaj ugovor zaključen je u izvorniku i četiri ovjerene preslika od kojih kupac zadržava izvornik i dvije ovjerene preslike, a prodavatelj dvije ovjerene preslike.

Ugovorne strane ovaj su ugovor pročitale i razumjele te ga u znak prihvata prava i obveza koje iz njega proizlaze, po ovlaštenim osobama, potpisuju.

U Rijeci, 09. ožujka 2026. godine

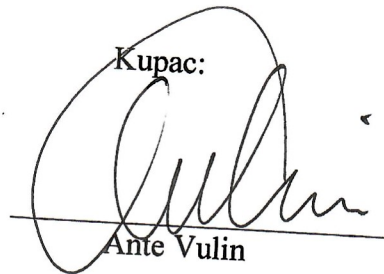


Prodavatelj:



Stečajna masa iza CASH HOLDINGS d.o.o.
u stečaju po stečajnoj upraviteljici Lovorki Juranović

Kupac:


Ante Vulin

Ja, javni bilježnik **ZORAN VRSALLOVIĆ**, Rijeka, Korzo 40,
potvrđujem da je stranka:

Stečajna masa iza CASH HOLDINGS d.o.o. u stečaju, MBS 110148172, OIB 21894718323, RIJEKA, RIJEKA, Zagrebačka 16, zastupano po stečajnom upravitelju **LOVORKA JURANOVIĆ, OIB 83481633615, RIJEKA, RIJEKA, Vidikovac 11**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 115586109 PU Primorsko-goranska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan,

ANTE VULIN, OIB 62787453185, PAKOŠTANE, PAKOŠTANE, Frankopanska ulica 21, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismo. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 116102860 PP Biograd.

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 12,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 3,00 eur.

Broj: OV-2938/2026
Rijeka, 13.03.2026.



Javni bilježnik
ZORAN VRSALLOVIĆ

Ja, javni bilježnik **ZORAN VRSALović**, Rijeka, Korzo 40,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

**UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE - ovjerena pod brojem OV-2938/2026 dana
13.03.2026.**

ispisana mehaničkim sredstvom pisanja, koja ima 6 stranica.

Izvorna isprava se nalazi kod stranke.

Donijela ju je sa sobom stranka **ANTE VULIN, OIB 62787453185, PAKOŠTANE, PAKOŠTANE,**
Frankopanska ulica 21.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 1,46 eur.

Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 2,00 eur uvećana za PDV u
iznosu od 0,50 eur.

Broj: OV-2939/2026

U Rijeci, 13.03.2026.



Javni bilježnik
ZORAN VRSALović

2	Trošak knjigovodstva uključujući izradu završnih izvješća	1.000,00 EUR
3	Bruto II nagrada stečajnog upravitelja	15.339,95 EUR
4	Bruto II putni troškovi stečajnog upravitelja	1.221,12 EUR
5	Paušalna pristojba u stečajnom postupku, Tbr. 24 Zakona o sudskim pristojbama	265,45 EUR
6	Porez na dobit	47.518,88 EUR
7	Porez na dohodak od kapitala	53.327,43 EUR
8	Troškovi Elektronički računi d.o.o. (MER)	58,25 EUR -
9	Arhiviranje dokumentacije	400,00 EUR
UKUPNO		119.381,08 EUR

U Rijeci, 13. veljače 2026. godine

Stečajna upraviteljica
Lovorka Juranović




OBRAČUN TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA
ST-413/24 Stečajna masa iza CASH HOLDINGS d.o.o.

Vrijednost unovčene stečajne mase: 146.971,71 eur/1.107.359,85 kn

Prema čl. 7 Uredbe, nagrada stečajnom upravitelju s osnove vrijednosti unovčene stečajne mase obračunava se primjenom tablice vrijednosti unovčene stečajne mase i nagrade u postocima:

Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama 1.107.359,85 kn	Nagrada u %	Nagrada stečajnom upraviteljuu
Do 100.000,00 kn	16	16.000,00 kn
Na razliku od 100.000,01 do 300.000,00	12	24.000,00 kn
Na razliku od 300.000,01 do 500.000,00	10	20.000,00 kn
Na razliku od 500.000,01 do 1.000.000,00	8	40.000,00 kn
Na razliku od 1.000.000,01 do 5.000.000,00	7	7.515,19 kn
UKUPNO		107.515,19 kn/14.269,72 eur

Na iznos bruto nagrade plaća se doprinos za zdravstveno osiguranje po stopi od 7,5%, što iznosi 1.070,23 EUR, pa ukupni trošak koji tereti isplatitelja po osnovi bruto 2 nagrade stečajnog upravitelja iznosi 15.339,95 EUR.

Obračun putnih troškova prema putnim nalogima u prilogu:

- putni nalog br. 1 za ročište 03/2025.....378,64 EUR (bruto II)
- putni nalog br. 2 za ročište 09/2025.g..... 378,64 EUR (bruto II)
- putni nalog-predvidivi trošak pristupa na završno ročište.....378,64 EUR (bruto II)

Ukupno.....1.221,12 EUR

Prema tome, ukupni nepodmireni troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase iznose:

1	Bankovne naknade (vođenje i zatvaranje računa) predvidivo do zaključenja stečajnog postupka-31.03.2026.)	250,00 EUR
---	--	------------