

Stečajni dužnik **TISA d.o.o. u stečaju, Poreč – Parenzo, Pietra Kandra 8A, OIB: 57327778964**, kojeg zastupa stečajni upravitelj Valentin Jakovac, Zagreb, Nehruov trg 6, OIB: 88526658647 (u daljnjem tekstu: **Prodavatelj**)

i

Gospođa **SNJEŽANA HERAK**, Rijeka, Đure Šporera 2A, OIB: 01870096969, kao **Razlučni vjerovnik i Kupac, zastupana osobno** (u daljnjem tekstu: **Kupac / Razlučni vjerovnik**)

zaključili su dana 27. (dvadesetsedmi) svibnja 2026. (dvijetisućedvadesetšeste) godine, sljedeći

.....

SPORAZUM / UGOVOR O PRODAJI NEKRETNINE NEPOSREDNOM POGODBOM

I Uvodne odredbe

Članak 1.

Stranke Sporazuma / Ugovora o prodaji neposrednom pogodbom suglasno utvrđuju da je **Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu, poslovni broj St-395/2025**, od dana **21. (dvadesetprvi) siječnja 2026. (dvijetisućedvadesetšeste)**, nad **Prodavateljem** otvoren stečajni postupak.....

Dana **12. (dvanaesti) svibnja 2026. (dvijetisućedvadesetšeste)**, održano je **1. (prvo) ispitno ročište** nad stečajnim dužnikom, na kojem je **utvrđena tražbina** stečajnog vjerovnika, **Snježane Herak** od **346.438,91** (tristočetdesetšestisućacetiristotridesetosameura i devedesetjedancent)Euro

Stečajni vjerovnik, u stečajnom postupku nad **Prodavateljem** ima utvrđenu tražbinu osiguranu **razlučnim pravom** u iznosu od **346.438,91** (**tristočetdesetšestisućacetiristotridesetosameura i devedesetjedancent**) **EUR**, na nekretnini **Prodavatelja**:

- **½ vlasništva nekretnine** upisane u Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Poreč – Parenzo, k.o. 323748, Poreč, zk.ul, 10195, k.č. 2062/2 i to: 5. Suvlasnički dio: 170/652 **ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)** s kojim suvlasničkim djelom je povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine, **STANOM** na dijelu 2. kata stambene zgrade u Planu posebnih dijelova oznake „E“ neto površine 170,20 m², kojemu pripada parking prostor oznake „E“ (označen narančastom bojom) i parking prostor oznake „F“ (označen narančastom bojom).

Na 1. Izvještajnom ročištu, održanom 12. (dvanaesti) svibnja 2026. (dvijetisućedvadesetšeste), Skupština vjerovnika donijela je odluku: **“Ima se pristupiti prodaji nekretnine neposrednom pogodbom, o čemu će stečajni upravitelj dostaviti u spis po javnom bilježniku ovjerovljeni sporazum.”**

Stranke Sporazuma, suglasno utvrđuju da je nekretnina iz stavka 3. (treći) ovog članka, **procijenjena po stalnom sudskom vještaku Marina Matošević, mag. ing. aedif.**, u području građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, na iznos od **227.000,00** (**dvjestodvadesetsedamtisuća**) **EUR**, s kojom je suglasan **Razlučni vjerovnik**

II Predmet prodaje

Članak 2.

Predmet prodaje je 1/2 vlasništva nekretnine upisane u Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Poreč – Parenzo, k.o. 323748, Poreč, zk.ul. 10195, k.č. 2062/2 i to: **5. Suvlasnički dio: 170/652 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)**, s kojim suvlasničkim djelom je povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine, stanom na dijelu 2. kata stambene zgrade u Planu posebnih dijelova oznake „E“ neto površine 170,20 m², kojemu pripada **parking prostor oznake „E“** (označen narančastom bojom) i **parking prostor oznake „F“** (označen narančastom bojom) u isključivom nespornom vlasništvu stečajnog dužnika-Prodavatelja.

III Prodajna cijena i način plaćanja

Članak 3.

Prodavatelj prodaje, a Kupac, kupuje neposrednom pogodbom nekretninu iz članka 1., alineja (3), ovog Sporazuma/Ugovora, po usuglašenoj cijeni potpisnika ovog Ugovora (čl. 97., st. 4. Ovršnog zakona), za iznos od 227.000,00 (dvjestodvadesetsedamtisuća) EUR, na način da dio utvrđene tražbine osigurane razlučnim pravom u iznosu od 201.898,05 (dvjestojednatisućaosamstodevedesetosameura i petcenti) EUR, stavlja u prijeboj s prodajnom cijenom, dok preostali dio prodajne cijene u iznosu 25.101,95 (dvadesetpettisućastojedaneur i devedesetpet centi) EUR, Kupac će platiti, na transakcijski račun Prodavatelja, IBAN: HR85 2390 0011 1016 4033 9 otvoren kod HPB d.d. banke dd u roku od 15 (petnaest) dana od dana donošenja Rješenja o dosudi nekretnine – stana Kupcu.

Stranke Sporazuma suglasno utvrđuju da će se iznosom od **25.101,95 (dvadesetpettisućastojedaneur i devedesetpet centi) EUR**, sukladno odredbama čl. 254. Stečajnog zakona podmiriti, **troškovi stečajnog postupka i obveze stečajne mase**, koje čine:

1. Dospjele obveze stečajne mase i troškovi stečajnog postupka od 1.786,63 (tisućusedamstoosamdesetšesteur i šezdesettri centa) EUR,

- procjena nekretnine = 500,00 (petsto) EUR

- knjigovodstvene usluge = 450,00 (četristopedeset) EUR

- nagrada stečajnom upravitelju za prethodni postupak = 500,00 (petsto) EUR

- naknada putnog troška privremenog stečajnog upravitelja = 336,63 (tristotridesetšesteur i šezdesettri centa) EUR

2. Planirane obveze stečajne mase i troškovi stečajnog postupka od 1.786,63 (tisućusedamstoosamdesetšesteur i šezdesettri centa) EUR,

- bankarske naknade = 60,00 (šezdeset) EUR

- knjigovodstvene usluge = 900,00 (devetsto) EUR

- knjigovodstvene usluge – izrada završnog računa = 300,00 (tristo) EUR

- trošak zatvaranja računa = 20,00 (dvadeset) EUR

- naknada putnih troškova stečajnog upravitelja = 673,26 (šestosedamdesettriEur i dvadesetšest centi) EUR.....

- nagrada stečajnom upravitelju = 21.362,06
(dvadesetjednatisučetristošezdesetdva eura i šest centi) EUR

Razlučni vjerovnik ujedno Kupac, potpisom ovog Sporazuma / Ugovora o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom daje suglasnost na prodaju stana iz čl. 1. alineja (3) ovog Sporazuma / Ugovora i suglasan je da, **stečajni sudac donese rješenje o dosudi**, a nakon uplate prodajne cijene od strane Kupca u cijelosti, **zaključak o predaji**, kojim se nalaže predaja u posjed, a u zemljišnim knjigama brisanje tereta s prodane nekretnine.
Izjava o prijeboju Kupca, sukladno čl. 247. Stečajnog zakona, **ovjerena po javnom bilježniku Mirta Dremil Štefančić iz Rijeka, broj: OV-1186/2026, sastavni je dio ovog Sporazuma / Ugovora o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom.**

IV Ostale obaveze razlučnog vjerovnika / Kupca

Članak 4.

Stranke Sporazuma / Ugovora su suglasne da, opreza radi, **Kupac** na depozitni račun Trgovačkog suda u Pazinu, IBAN : HR4323900011300029763, poziv na broj : 395/2025, uplati iznos od **3.356,58 (tritisučetristopedesetšesteur i pedesetosam centi) EUR**, moguću obavezu stečajne mase kao predujam poreza na dobit, po završnom računu dužnika, nakon zaključenja stečajnog postupka. Stranke Sporazuma su suglasne da će, u slučaju da Martina Rakovac iz Poreča, Stranići kod Nove Vasi 12B, OIB: 01825191582, kojoj je tražbina osporena, prema Rješenju Trgovačkog suda u Pazinu, u iznosu od **11.737,87 (jedanaesttisućasedamstotridesetsedameur i osamdesetsedam centi) EUR**, ustane tužbom radi utvrđivanja osnove osporavanja, **parnicu u ime i za račun stečajne mase** preuzeti **Kupac**.

Sporazum / Ugovor o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom, smatrati će se raskinutim ako **Kupac ne izvrši uplatu troškova u roku naznačenom** u ovom Sporazumu / Ugovoru o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom, odnosno prema **rješenju o dosudi**.

V Ostale odredbe

Članak 5.

Nakon potpisa i solemnizacije ovog **Sporazuma / Ugovora o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom**, stečajni upravitelj će obavijestiti stečajni sud, **radi donošenja rješenja o dosudi i Zaključka o predaji** nekretnine u posjed Kupcu i uknjižbu prava vlasništva Kupca na nekretnini iz čl. 1., alineja 3 ovog Ugovora.

Sve eventualne režijske troškove koji terete nekretninu, predmet prodaje od dana otvaranja stečajnog postupka nad **Prodavateljem** i tijekom stečajnog postupka, do predaje u posjed snosi **Kupac**.

Nekretnina, predmet prodaje **ne podliježe plaćanju PDV-a**, već plaćanju **posebnog poreza na promet nekretninama** koji snosi **Kupac**.

Troškove sastava i solemnizacije ovog Sporazuma / Ugovora o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom snosi **Kupac**.

V Ostale odredbe

Članak 6.

Izmjene ili dopune ovog Sporazuma proizvodit će pravne učinke samo ako su zaključene u pisanom obliku putem Aneksa ovom Sporazumu i potpisane od svih strana potpisnica ovog Sporazuma.

U slučaju eventualnih sporova, ugovorne stranke isti će pokušati riješiti mirnim putem dok u suprotnom slučaju ugovaraju nadležnost suda u Pazinu.....

Ovaj Sporazum / Ugovor o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom zaključen je u 3 (tri) istovjetna primjerka, od kojih jedan primjerak pripada Kupca, a 2 (dva) primjerka Prodavatelju, od kojih će jedan dostaviti na stečajni sud.

Stranke sudionici ovog Sporazuma / Ugovora o prodaji nekretnine izjavljuju da su razumjele sve odredbe ovog Sporazuma / Ugovora o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom, koje im je rastumačio javni bilježnik, te u znak prihvatanja isti vlastoručno potpisuju.

Prodavatelj:

Tisa d.o.o. u stečaju

Stečajni upravitelj :

(Valentin Jakovac)

Razlučni vjerovnik :

(Snježana Herak)

Kupac :

(Snježana Herak)

[Handwritten signature]



REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

Mirta Dremil Štefančić

Rijeka, Gnambova ulica 2

Poslovni broj: OV-1479/2026

Ja, javni bilježnik **Mirta Dremil Štefančić**, Rijeka, Gnambova ulica 2, potvrđujem da su stranke:

TISA d. o. o. u stečaju, MBS 040203315, OIB 57327778964, POREČ - PARENZO, POREČ - PARENZO, Pietra Kandlera 8A, zastupano po stečajnom upravitelju **VALENTIN JAKOVAC, OIB 88526658647, ZAGREB, NEHRUOV TRG 6**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 118090236 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao Prodavatelj,

SNJEŽANA HERAK, OIB 01870096969, RIJEKA, RIJEKA, Đure Šporera 2A, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 119079663 PU Primorsko-goranska, kao kupac

podnijele prednju privatnu ispravu: **Sporazum/ugovor o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom** na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitala i utvrdila da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitala te ih upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionici izjavljuju da prihvataju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 100,88 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 390,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 97,50 eur.

Rijeka, 27.05.2026.

Javni bilježnik
Mirta Dremil Štefančić

