

SPORAZUM O PRIZNANJU LASTNINSKE PRAVICE

sklenjen med

INTEREUROPA, Globalni logistični servis, delniška družba, s skrajšano firmo **INTEREUROPA d.d.**

Vojkovo nabrežje 32, 6000 Koper, Republika Slovenija

matična številka: 5001684000

davčna številka: SI 56405006

zastopana po članu uprave Samu Kastelicu in članici uprave – delavski direktorici Tjaši Benčina

(v nadaljevanju: **INTEREUROPA**)

ter

Stečajna masa iza TRANSADRIA međunarodna špedicija d.d. u stečaju, Ul. dr. Zdravka Kučića 3, 51000 Rijeka, Republika Hrvaška, OIB stečajne mase: 88177994714, slovenska matična številka: 2976102000, nastala po stečajnem dolžniku **TRANSADRIA međunarodna špedicija d.d. u stečaju**, Ul. Riva Boduli 1, 51000 Rijeka, Republika Hrvaška, MBS: 040018403, OIB: 47965841018, slovenska matična številka: 2056062000,

zastopana po stečajnem upravitelju Zdravku Čupkoviću.

(v nadaljevanju: **TRANSADRIA**)

Prvič

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je INTEREUROPA vpisana v zemljiški knjigi kot lastnica do celote nepremičnin:
 - **del stavbe 9 v stavbi 16 katastrska občina 679 RAZVANJE**, ID znak: del stavbe 679-16-9, (ID 5632996), poslovni prostor št. 3.1 v tretji lameli v pritl., Tržaška cesta 51-53 2000 Maribor – dostava,
 - **del stavbe 18 stavba 16 katastrska občina 679 RAZVANJE**, ID znak: del stavbe 679-16-18, (ID 5633015), poslovna prostora št. 2.1 in 2.2. v tretji lameli I. nadstr. Tržaška cesta 51-53 2000 Maribor – dostava
- da sta nepremičnini iz prve alineje vpisani v katastru pri GURS s sledečimi podatki:
 - **del stavbe 679-16-9** – poslovni del stavbe površine 32,4 m² (uporabne površine 17,2 m²) v stavbi št. 676 16, z naslovom Tržaška cesta 53, Maribor,
 - **del stavbe 679-16-18** – poslovni del stavbe površine 34,1 m² (uporabne površine 3,1 m²) v stavbi št. 676 16, z naslovom Tržaška cesta 53, Maribor,
- da iz bremepisa št. 5 z dne 30.6.1987, ki ga je izdal SKLADIŠČNO TRANSPORTNI IN TRGOVINSKI CENTER - STTC p.o. Maribor, izhaja, da je bil podjetju TRANSJUG Rijeka, TOZD Ljubljana, zaračunano plačilo za investicijo v izgradnjo poslovnih prostorov v okviru gradnje Carinarnice Maribor in spremljajočih dejavnosti v znesku 78.083.226 dinarjev, iz sklepa Delavskega sveta TRANSJUG Rijeka, TOZD Ljubljana, z dne 7.7.1987 pa izhaja, da je bilo navedeno plačilo odobreno in izvršeno,
- da je na podlagi financiranja iz predhodnega odstavka TRANSJUG Rijeka, TOZD Ljubljana pridobil v last poslovni prostor v stavbi 6 na naslovu Maribor, Tržaška cesta 53, neto uporabne površine 67 m² oziroma bruto površine 76 m², skupaj z vsemi pripadajočimi pravicami in solastniškimi deleži, pri čemer stranki ne razpolagata z izvodom pogodbe o prenosu lastninske pravice, ker je slednji izgubljen,

- da iz odločbe Hrvaškega sklada za privatizacijo Republike Hrvaške, klasa: 943-01/96-01/1371, urbroj: 563-04-403/96-3 z dne 9.8.1996, izhaja, da je bil poslovni prostor z naslovom Tržaška cesta 53, Maribor, ki je bil kupljen od STTC p.o. Maribor, površine 67 m² neto uporabne površine oziroma 76 m² bruto površine, vključen v družbeni kapital družbe TRANSADRIA d.d. v postopku lastninskega preoblikovanja, kar potrjuje, da je bil predmetni poslovni prostor obravnavan kot premoženje družbe TRANSADRIA d.d., pravne naslednice podjetja TRANSJUG Rijeka, TOZD Ljubljana,
- da je bila družba SKLADIŠČNO TRANSPORTNI IN TRGOVINSKI CENTER d.d., s skrajšano firmo STTC d.d., Maribor, Tržaška cesta 53, dne 28.11.2003 izbrisana iz sodnega registra zaradi pripojitve k družbi INTEREUROPA d.d., ki je kot prevzemna družba postala njen univerzalni pravni naslednik,
- da se je družba INTEREUROPA d.d. kot univerzalni pravni naslednik družbe STTC d.d. vpisala kot imetnica lastninske pravice na nepremičninah, ki so bile ob pripojitvi vpisane na družbo STTC d.d., med drugim tudi pri posameznih delih stavbe na naslovu Maribor, Tržaška cesta 53 iz prve alineje tega člena, ki sta predmet tega sporazum,
- da je bil s sklepom Trgovaškega sodišča v Reki opr. št. VII St-505/11 začet stečajni postopek nad družbo TRANSADRIA, mednarodna špedicija d.d., Rijeka, pri čemer iz sklepa Trgovaškega sodišča v Reki opr. št. St-77/2023-2 z dne 16.2.2023 izhaja, da se je zaradi naknadno najdenega premoženja nadaljeval stečajni postopek in oblikovala Stečajna masa iza družbe TRANSADRIA, mednarodna špedicija d.d. v stečaju, Rijeka, v katero sodita tudi posamezna dela stavbe, ki sta predmet tega sporazuma, oziroma vse pravice in zahtevki, povezani z njim,
- da je sta bili nepremičnini iz prve alineje vse od njune pridobitve dejansko v posesti in uporabi družbe TRANSADRIA oziroma z njo povezanih družb, pri čemer so bili redno plačani stroški upravljanja, vzdrževanja, obratovanja in drugi stroški, povezani z uporabo tega poslovnega prostora;
- da želita pogodbeni stranki sporazumno urediti medsebojna razmerja in vsa vprašanja, povezana z lastninsko pravico posameznih delih stavbe iz prve alineje tega člena,
- da je TRANSADRIA pravna oseba s sedežem v Republiki Hrvaški, državi članici Evropske unije

Drugič

Pogodbeni stranki soglasno ugotavljata, da posamezna dela stavbe št. 9 in 18 v stavbi 16 **katastrska občina 679 RAZVANJE** predstavljata oziroma ustrezata poslovnemu prostoru na naslovu Tržaška cesta 53, Maribor, površine 67 m² neto uporabne površine oziroma 76 m² bruto površine, ki je bil predmet investicije pravnega prednika družbe TRANSADRIA, vključen v njen družbeni kapital v postopku lastninskega preoblikovanja ter opredeljen v listinah, navedenih v 1. točki tega sporazuma.

Na podlagi vsega navedenega INTEREUROPA priznava TRANSADRIJI lastninsko pravico na nepremičninah **del stavbe 9 v stavbi 16 katastrska občina 679 RAZVANJE**, ID znak: del stavbe 679-16-9, (ID 5632996) in **del stavbe 18 stavba 16 katastrska občina 679 RAZVANJE**, ID znak: del stavbe 679-16-18, (ID 5633015), TRANSADRIA pa tako priznana lastninsko pravico sprejema.

Pogodbeni stranki ugotavljata, da priznanje lastninske pravice temelji na listinah in ugotovitvah, navedenih v 1. točki tega sporazuma, iz katerih izhaja, da je pravni prednik družbe TRANSADRIA financiral oziroma pridobil v last predmetna poslovna prostora, da sta bila predmetna poslovna prostora vključena v družbeni kapital družbe TRANSADRIA v postopku lastninskega preoblikovanja ter da sta bila vse od pridobitve dalje v dejanski posesti oziroma uporabi družbe TRANSADRIA oziroma njenih pravnih prednikov in z njo povezanih oseb.

Iz previdnosti, pa pogodbeni stranki poleg zgoraj navedenega ugotavljata še, da je družba TRANSADRIA oziroma njen pravni prednik lastninsko pravico na predmetnih posameznih delih stavbe pridobila tudi na podlagi priposestevanja, saj je imela predmetni nepremičnini v dobroverni lastniški posesti več kot deset let. V skladu s 43. členom SPZ dobroverni lastniški posestnik nepremičnine pridobi lastninsko pravico po preteku desetih let, pri čemer se na podlagi 269. člena SPZ upošteva tudi priposestovalna doba, ki je tekla pred uveljavitvijo SPZ.

INTEREUROPA d.d. na podlagi vsega navadnega zato izrecno priznava družbi TRANSADRIA izvirno pridobitev lastninske pravice na nepremičninah iz prvega odstavka tega člena tako da predstavlja ta sporazum tudi listino iz 1. točke tretjega odstavka 40. člena ZZK-1, ki vsebuje izjavo osebe, vpisane kot imetnik pravice, da priznava izvirno pridobitev lastninske pravice v korist druge osebe oziroma posadno listino.

Tretjič

INTEREUROPA d.d., Vojkovo nabrežje 32, 6000 Koper, Republika Slovenija, matična številka: 5001684000, kot zemljiškoknjižni lastnik nepremičnin:

- **del stavbe 9 v stavbi 16 katastrska občina 679 RAZVANJE**, ID znak: del stavbe 679-16-9, (ID 5632996) in
- **del stavbe 18 stavba 16 katastrska občina 679 RAZVANJE**, ID znak: del stavbe 679-16-18, (ID 5633015),

izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri navedenih nepremičninah v zemljiški knjigi vknjiži lastninska pravica v korist:

Stečajna masa iza TRANSADRIA d.d. u stečaju, Ul. Zdravka Kučiča 3, 51 000 Rijeka, RH, OIB 88177994714, MBS: 040452401, slovenska matična številka: 2976102000 do celote (1/1).

Med strankama je nesporno, da je družba TRANSADRIA v stečajnem postopku, zaradi česar ima poslovni interes, da se nepremičnini, ki sta predmet tega sporazuma prodata. Stranki se zato dogovorita, da bosta nemudoma po sklenitvi tega sporazuma pristopili k sklenitvi prodajne pogodbe, na podlagi katere bo družba TRANSADRIA prodala navedeni nepremičnini družbi INTEREUROPA.

Družba TRANSADRIA izjavlja, da nima samostojnega interesa za vpis lastninske pravice na svoje ime, vendar soglaša, da lahko INETREUROPA na podlagi tega sporazuma predlaga vpis lastninske pravice v korist družbe Transadria d.d. – v stečaju, v kolikor bo tak vpis potreben zaradi uskladitve zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim in pravnim stanjem. (predlagam brisati).

Četrtrič

Stranki ugotavljata, da ta sporazum ne predstavlja samostojnega pravnega temelja za prenos lastninske pravice na nepremičninah iz prve točke tega sporazuma, temveč zgolj ugotavlja in ureja že obstoječe pravno stanje, ki je nastalo na podlagi preteklih pravnih poslov in večdesetletne dobroverne lastniške posesti pravnih prednikov družbe TRANSADRIA, ki izvira najmanj iz leta 1987.

Stranki nadalje ugotavljata, da je morebitna davčna obveznost v zvezi s pridobitvijo lastninske pravice lahko nastala izključno ob prvotnem prenosu nepremičnin pred več desetletji. Stranki z veliko verjetnostjo ocenjujeta, da je bila takšna davčna obveznost že tedaj poravnana, saj iz bremepisa št. 5 z dne 30.6.1987 izhaja, da bo investicija prijavljena na SDK. V vsakem primeru pa je zaradi poteka časa prenehala možnost

njene davčne odmere oziroma izterjave. Sklenitev tega sporazuma zato sama po sebi ne predstavlja novega obdavčljivega prometa nepremičnin.

Petič

S podpisom tega sporazuma stranki dokončno in celovito urejata vsa medsebojna pravna razmerja in zahtevke, ki izvirajo iz lastništva, posesti, uporabe, pravnega nasledstva in zemljiškoknjižnega stanja nepremičnin, ki sta predmet tega sporazuma. Nobena od strank iz navedenega naslova do druge stranke nima več nobenih zahtevkov, razen pravic in obveznosti, ki izrecno izhajajo iz tega sporazuma in iz pravnih poslov, predvidenih v njem.

Za ta sporazum se uporablja pravo Republike Slovenije.

Stranki bosta vse morebitne spore, nesoglasja ali vprašanja v zvezi s tem sporazumom reševali sporazumno. Če sporazumna rešitev ne bo mogoča, je za odločanje o sporih iz tega sporazuma krajevno pristojno sodišče v Kopru, kolikor za posamezno vrsto spora ni z zakonom določena izključna pristojnost drugega sodišča.

Stroške priprave pogodbe nosi Intereuropa, stroške sklenitve, overitve podpisov vsaka stranka svoje, stroške izvedbe zemljiškoknjižnih postopkov ter morebitne davčne in upravne postopke v zvezi s tem sporazumom pa nosi Transadria. Vsaka stranka sama nosi svoje stroške pravnega zastopanja in notranjih postopkov.

Ta sporazum začne veljati z dnem podpisa obeh strank.

Sporazum je sestavljen v 4 (štirih) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka stranka po en izvod, preostala izvoda pa sta namenjena izvedbi postopkov pred Finančno upravo Republike Slovenije in zemljiško knjigo.

INTEREUROPA d.d.

V Kopru dne 9.7.2026

Samo Kastelic, član uprave

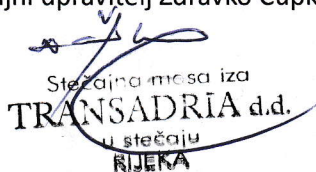


Tjaša Benčina, članica uprave – delavska direktorica



Stečajna masa iza TRANSADRIA d.d. u stečaju
stečajni upravitelj Zdravko Čupković

v Kopru dne 09.07.2026.



Stečajna masa iza
TRANSADRIA d.d.
u stečaju
RIJEKA

PRODAJNA POGODBA

sklenjena med

Stečajna masa iza TRANSADRIA međunarodna špedicija d.d. u stečaju, Ul. dr. Zdravka Kučiča 3, 51000 Rijeka, Republika Hrvatska, OIB stečajne mase 88177994714, slovenska matična številka : 2976102000, nastala po stečajnem dolžniku TRANSADRIA međunarodna špedicija d.d. u stečaju, Ul. Riva Boduli 1, 51000 Rijeka, Republika Hrvatska, MBS: 040018403, OIB: 47965841018, slovenska matična številka: 2056062000, zastopana po stečajnom upravitelju Zdravku Čupkoviću
(v nadaljevanju: **prodajalec ali TRANSADRIA**)

in

INTEREUROPA, Globalni logistični servis, delniška družba, s skrajšano firmo **INTEREUROPA d.d.**
Vojkovo nabrežje 32, 6000 Koper, Republika Slovenija
matična številka: 5001684000
davčna številka: SI 56405006
zastopana po članu uprave Samu Kastelicu in članici uprave – delavski direktorici Tjaši Benčina (v nadaljevanju: **kupec ali INTEREUROPA**)

Prvič

Pogodbene stranki uvodoma ugotavljata:

- da je INTEREUROPA vpisana v zemljiški knjigi kot lastnica do celote nepremičnin:
 - **del stavbe 9 v stavbi 16 katastrska občina 679 RAZVANJE**, ID znak: del stavbe 679-16-9, (ID 5632996), poslovni prostor št. 3.1 v tretji lameli v pritl., Tržaška cesta 51-53 2000 Maribor – dostava,
 - **del stavbe 18 stavba 16 katastrska občina 679 RAZVANJE**, ID znak: del stavbe 679-16-18, (ID 5633015), poslovna prostora št. 2.1 in 2.2. v tretji lameli I. nadstr. Tržaška cesta 51-53 2000 Maribor – dostava
- da sta nepremičnini iz prve alineje vpisani v katastru pri GURS s sledečimi podatki:
 - **del stavbe 679-16-9** – poslovni del stavbe površine 32,4 m2 (uporabne površine 17,2 m2) v stavbi št. 676 16, z naslovom Tržaška cesta 53, Maribor,
 - **del stavbe 679-16-18** – poslovni del stavbe površine 34,1 m2 (uporabne površine 3,1 m2) v stavbi št. 676 16, z naslovom Tržaška cesta 53, Maribor,
- da sta stranki dne 9.7.2026 sklenili Sporazum o priznanju lastninske pravice, na podlagi katerega je INETREUROPA priznala TRANSADRIJI lastninsko pravico na nepremičninah iz prve alineje, ker sta bili ti nepremičnini predmet investicije njenega pravnega prednika, ker je bil vključen v njen družbeni kapital v postopku lastninskega preoblikovanja in ker je poleg navedenega TRANSADRIA lastninsko pravico na navedenih nepremičninah tudi že priposestvovala na podlagi zakona,
- da ima stavba 679 16 več kot 5 posameznih delov stavbe, kar upošteva 1. odst. 124. čl. Stvarnopravnega zakonika (SPZ) pomeni, da pri prodaji nepremičnin iz prve alineje drugi etažni lastniki nimajo predkupne pravice,
- da je na podlagi 4. odst. 38. čl. Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1) izključena predkupna pravica občine, ker gre za razpolaganje s samostojnimi deli objekta v etažni lastnini,

- da je kupec pravna oseba s sedežem v Republiki Sloveniji, registrirana v Sodnem registru Slovenije pri AJPES.

Drugič

Prodajalec proda in izroči kupcu, kupec pa kupi od prodajalca ter prevzame v trajno last nepremičnini:

- **del stavbe 9 v stavbi 16 katastrska občina 679 RAZVANJE**, ID znak: del stavbe 679-16-9, (ID 5632996), poslovni prostor št. 3.1 v tretji lameli v pritl., Tržaška cesta 51-53 2000 Maribor – dostava,
- **del stavbe 18 stavba 16 katastrska občina 679 RAZVANJE**, ID znak: del stavbe 679-16-18, (ID 5633015), poslovna prostora št. 2.1 in 2.2. v tretji lameli I. nadstr. Tržaška cesta 51-53 2000 Maribor – dostava.

Stranki se dogovorita, da se nepremičnini prodajata v stanju, kot sta bila na dan podpisa te pogodbe. S prenosom posameznih delov stavbe se na kupca prenaša tudi pripadajoči idealni delež na skupnih delih stavbe in zemljišču, kot izhaja iz zemljiškoknjižnega stanja in elaborata etažne lastnine, ter vse stvarne pravice, ki so z njim neločljivo povezane.

Stranki se dogovorita, da bo prodajalec najkasneje v roku 3 delovnih dni po sklenitvi te prodajne pogodbe, slednjo posredoval na FURS ter oddal napoved za plačilo davka na promet nepremičnin ter napoved drugega potrebnega davka, kupec pa se zaveže na podlagi odločbe FURS v postavljenem roku plačati davek na promet nepremičnin. Po prejemu potrjene glavne pogodbe s strani FURS s klavzulo o plačanem davku, bo prodajalec v roku petih (5) delovnih dni na izvirniku te prodajne pogodbe overil svoj podpis. Med strankama je nesporno, da plača kupec izključno davek na promet nepremičnin, medtem, ko bremenijo morebitni drugi davki, ki bodo odmerjeni na podlagi pravnega posla iz te pogodbe, izključno prodajalca.

Tretjič

Pogodbeni stranki se dogovorita, da znaša pogodbeni cena za nepremično premoženje, ki je predmet te pogodbe **20.460,00 EUR**.

Stranki se dogovorita, da kupec plača sporazumno dogovorjeno kupnino iz predhodnega odstavka na račun Stečajne mase prodajalca št. **IBAN: HR292488001100145204, BIC BFKKHR22**, pri BKS Bank A. G. Klagenfurt, Glavna podružnica Hrvatska u Rijeci, v roku 8 dni odkar bodo izpolnjeni sledeči pogoji:

- da je poravnan davek na promet nepremičnin po tej pogodbi,
- da je zastopnik prodajalca na izvirniku te pogodbe overil svoj podpis,
- da je prodajalec overjeno pogodbo, ki je potrebna za vpis lastninske pravice v korist kupca izročil notarju v hrambo, kot je dogovorjeno v 4. točki te pogodbe.

V primeru, da kupec zamudi s plačilom preostanka kupnine za več kot osem dni in, če tudi po pisnem pozivu prodajalca, da zahteva izpolnitev zapadle kupnine v dodatnem roku osmih dni, kupnine ne plača, lahko prodajalec s pisno izjavo od prodajne pogodbe odstopi. Če prodajalec ne odstopi od prodajne pogodbe, mu pripadejo zakonske zamudne obresti od neplačane kupnine za čas od dneva zapadlosti do dneva plačila.

Če pride do nerealizacije te pogodbe zaradi razloga na strani prodajalca, ima kupec pravico odstopiti od pogodbe. Pred odstopom od pogodbe je kupec dolžan prodajalca pisno opozoriti o obstoju ovire za realizacijo pogodbe in mu določiti primeren dodatni rok, da oviro odpravi. Ta rok v nobenem primeru ne more biti krajši od 8 dni, mora pa biti primeren, tako da lahko prodajalec oviro odpravi. Če prodajalec v roku oviro odpravi, kupec nima pravice odstopiti od pogodbe.

Četrtrič

Stranki te pogodbe se dogovorita, da bo prodajalec izvirnik te prodajne pogodbe z overjenim podpisom, ki bo namenjen vpisu lastninske pravice kupca v zemljiško knjigo, v roku 3 (treh) dni od overitve podpisa, izročil notarju, ki ga lahko izroči kupcu ali njegovemu pooblaščenцу, po plačilu celotne kupnine.

Petič

Prodajalec se zavezuje izročiti kupcu nepremično premoženje, ki je predmet te pogodbe v neposredno in dejansko posest, prazno oseb in osebnih stvari, v roku 3 dni od plačila celotne sporazumno dogovorjene kupnine po tej pogodbi.

Z dnem, ko bo kupec pridobil v posest nepremičnino, ki je predmet te pogodbe, je zavezan k plačilu vseh tekočih izdatkov, prispevkov in drugih dajatev vezanih na uporabo in lastništvo nepremičnine.

Stranki se dogovorita, da bosta ob primopredaji nepremičnin popisali števec ter sestavili primopredajni zapisnik.

Morebitne zaostale obveznosti, ki niso zapadle v plačilo pred prenosom posesti nepremičnine na kupca, se zavezuje poravnati prodajalec na poziv kupca.

Šestič

Kupec si je nepremičnini, ki sta predmet te pogodbe ogledal na kraju samem, znana mu je lega, in velikost ter pravno in dejansko stanje nepremičnin in nima pripomb. Med strankama je nesporno, da se nepremičnina, ki je predmet te pogodbe kupuje po načelu videno-kupljeno.

Sedmič

Prodajalec **Stečajna masa iza TRANSADRIA d.d. u stečaju, Ul. Zdravka Kučiča 3, 51000 Rijeka, Republika Hrvaška, OIB : 88177994714, MBS: 040542401, matična številka: 2976102000**, izrecno in nepogojno dovoljuje, da se na podlagi te pogodbe pri nepremičninah:

- **del stavbe 9 v stavbi 16 katastrska občina 679 RAZVANJE**, ID znak: del stavbe 679-16-9, (ID 5632996) in
- **del stavbe 18 stavba 16 katastrska občina 679 RAZVANJE**, ID znak: del stavbe 679-16-18, (ID 5633015),

vknjiži lastninska pravica v korist:

INTEREUROPA d.d., Vojkovo nabrežje 32, 6000 Koper, Republika Slovenija,
matična številka: 5001684000, **do celote (1/1).**

S prenosom posameznih delov stavbe se na kupca prenaša tudi pripadajoči idealni delež na skupnih delih stavbe in zemljišču, kot izhaja iz zemljiškoknjižnega stanja in elaborata etažne lastnine, ter vse stvarne pravice, ki so z njim neločljivo povezane.

Osmič

Če pogodbeni stranka ne izpolni svojih obveznosti kot so določene v tej pogodbi in jih ne izpolni tudi potem, ko jo je druga stranka pisno pozvala na izpolnitev in ji določila naknadni rok za izpolnitev 8 dni

ali daljši rok, če je to določeno s to pogodbo ali glede na okoliščine primerno, lahko pogodbi zvesta stranka odstopi od te pogodbe, razen če ta pogodba določa drugače.

Stranki bosta vso komunikacijo v zvezi z realizacijo te pogodbe izvajali preko e-pošte na naslove:

- za prodajalca: zdravko@makol-c.com

- za kupca: anton.urbas@posta.si

Devetič

To pogodbo sta pogodbeni stranki sklenili prostovoljno, zavedajoč se vseh pravic in obveznosti ter morebitnih posledic, ki lahko nastanejo.

Medsebojne pravice in obveznosti pogodbenih strank so v celoti urejene z določili te pogodbe oziroma je za njihovo opredelitev subsidiarno uporabiti določila slovenskega prava.

Desetič

Kupec se zavezuje plačati stroške sesatve te pogodbe in stroške overitve podpisa pri notarju.

Prodajalec se zavezuje plačati davek na promet nepremičnin.

Kupec se zavezuje plačati strošek morebitnega deponiranja pogodbe pri notarju in strošek vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo.

Enajstič

Stranki bosta vse morebitne spore, nesoglasja ali vprašanja v zvezi s to pogodbo reševali sporazumno. Če sporazumna rešitev ne bo mogoča, je za odločanje o sporih iz tega sporazuma krajevno pristojno sodišče v Kopru, kolikor za posamezno vrsto spora ni z zakonom določena izključna pristojnost drugega sodišča.

Dvanajstič

Prodajna pogodba stopi v veljavo z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

Prodajna pogodba je sestavljena v 4 (štirih) izvodih, od katerih prejeme vsaka stranka po 1 (en) izvod, 1 (en) izvod je namenjen za odmero davka pri FURS, 1 (en) izvod pa prepisu lastninske pravice v zemljiški knjigi.

INTEREUROPA d.d.



V Kopru dne 9.7.2026

Samo Kastelic, član uprave

Tjaša Benčina, članica uprave – delavska direktorica

Stečajna masa iza TRANSADRIA d.d. u stečaju
stečajni upravitelj Zdravko Čupković

v Kopru dne 09.07.2026.

**SPORAZUM O USKLADITVI POSESTI
POSLOVNE STAVBE NA LOKACIJI MEJNI PREHOD KARAVANKE OBJEKT D1**

sklenjen med

INTEREUROPA, Globalni logistični servis, delniška družba,
s skrajšano firmo **INTEREUROPA d.d.**

Vojkovo nabrežje 32, 6000 Koper, Republika Slovenija

matična številka: 5001684000

davčna številka: SI 56405006

zastopana po članu uprave Samu Kastelicu in članici uprave – delavski direktorici Tjaši Benčina

(v nadaljevanju: **INTEREUROPA**)

ter

Stečajna masa družbe TRANSADRIA međunarodna špedicija d.d. u stečaju,

Ul. dr. Zdravka Kučiča 3, 51000 Rijeka, Republika Hrvaška, OIB stečajne mase 88177994714,

nastala po stečajnem dolžniku TRANSADRIA međunarodna špedicija d.d. u stečaju,

Ul. Riva Boduli 1, 51000 Rijeka, Republika Hrvaška,

MBS: 040018403, OIB: 47965841018,

slovenska matična številka: 2056062000,

zastopana po stečajnem upravitelju Zdravku Čupkoviću

(v nadaljevanju: **TRANSADRIA**)

Prvič

Stranki uvodoma ugotavljata:

- da je predmet tega sporazuma ureditev dejanske posesti prostorov v poslovni stavbi na naslovu Hrušica 220, in sicer v stavbi št. 442, k.o. 2172 Hrušica, ki stoji na delih parcelah št. 457/39 in 457/44, obe k.o. 2172 Hrušica, in ji pripadajo preostali deli zemljišč s parc. št. 457/39 in 457/44, obe k.o. 2172 Hrušica, ter zemljišča s parc. št. 457/40, 457/45, 457/54, 457/55, vse k. o. 2172 Hrušica (v nadaljevanju: nepremičnina);
- da so-parcele iz predhodne alineje vpisane kot skupna lastnina družb INTEREUROPA, TRANSADRIA in KOMPAS SHOP, trgovina, d.d., Šmartinska cesta 52, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: KOMPAS), na podlagi Sodbe Okrožnega sodišča v Kranju opr. št. IP 325/2010 z dne 15.07.2013, ter preoblikovanja družbe KOMPAS MEJNI TURISTIČNI SERVIS d.d., Pražakova ulica 4, 1000 Ljubljana v družbo KOMPAS SHOP, trgovina, d.d., Šmartinska cesta 052, 1000 Ljubljana,
- da etažna lastnina za stavbo D1 ni vzpostavljena ter da je objekt že več kot 10 let prazen in ni v uporabi,

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page]

- da za potrebe tega sporazuma stranki kot nesporno ugotavljata razmerje upravičenj skupnih lastnikov, ki je razvidno iz Tabele 1 v Prilogi 2, in sicer: INTEREUROPA 29,97 %, TRANSADRIA 14,69 % ter KOMPAS 55,34 %,
- da je razmerje iz predhodne alineje med skupnimi lastniki nesporno in izhaja iz prvih pridobitnih naslovov in iz dokumentacije stečajne mase TRANSADRIA ter je podlaga za uskladitev posesti z dejanskim stanjem, pri čemer se razmerje s tem sporazumom ne spreminja,
- da dejanska posest prostorov v pritličju stavbe D1 ne ustreza razmerju iz četrte alineje te točke, saj ima INTEREUROPA trenutno v posesti manj prostorov kot bi ustrezalo razmerju, TRANSADRIA pa preveč prostorov kot bi ustrezalo razmerju upravičenj na skupni lastnini,
- da ima INTEREUROPA interes za nakup pravic in upravičenj TRANSADRIE iz naslova skupne lastnine na nepremičninah iz prvega odstavka tega člena, pri čemer si želita stranki pred sklenitvijo morebitne prodajne pogodbe vzajemno izročiti prostore, ki jih imata trenutno v posesti, in s tem dejansko posest uskladiti oziroma vsaj približati ugotovljenemu razmerju upravičenj na skupni lastnini,
- da prostori v posesti KOMPASA, niso predmet tega sporazuma in ostanejo v dosedanjem režimu posesti oziroma njegove uporabe.

Drugič

Stranki kot že uvodoma ponovno ugotavljata, da stoji stavba D1 na delih parcelah št. 457/39 in 457/44, obe k.o. 2172 Hrušica, ki ji pripadajo preostali deli zemljišč s parc. št. 457/39 in 457/44, obe k.o. 2172 Hrušica, in zemljišča s parc št. 457/40, 457/45, 457/54, 457/55, vse k. o. 2172 Hrušica, ki so v zemljiški knjigi vodeni kot skupna lastnina (1/1) družb INTEREUROPA, TRANSADRIA in KOMPAS.

Stranki ponovno ugotavljata, da je med skupnimi lastniki nesporno sledeče razmerje upravičenj skupnih lastnikov:

- INTEREUROPA 29,97%, kar pomeni 116,57 m²,
 - TRANSADRIA 14,69%, kar pomeni 57,16 m²,
 - KOMPAS 55,34%, kar pomeni 215,27 m²
- Skupaj 100,00%, kar pomeni 389,00 m².

Med strankama je nesporno, da pritličje stavbe D1 uporabljajo skupni lastniki po posameznih prostorih na podlagi pogodb in dogovorov (Priloga 1 - skica prostorov), da so prostori v kleti in zunanje površine nerazdeljeni in imajo funkcijo skupnih delov stavbe ter so v souporabi vseh skupnih lastnikov.

Stranki ugotavljata, da stanje trenutne posesti ne ustreza deležem razmerja upravičenj skupnih lastnikov, in sicer:

INTEREUROPA ima v posesti v pritličju 25,36 m² kar predstavlja 8,37 % površin pritličja – kar pomeni 65,46 m² manj kot znaša delež razmerja upravičenj skupnih lastnikov, TRANSADRIA ima v posesti 83,86 m² kar predstavlja 27,67 % površin pritličja – kar pomeni 39,34 m² več kot znaša delež razmerja upravičenj skupnih lastnikov.

Stranki se na podlagi vsega navedenega dogovorita za vzajemno izročitev neposredne posesti prostorov v pritličju stavbe D1, in sicer:

TRANSADRIA izroči INTEREUROPI v neposredno posest vse prostore v pritličju stavbe D1, ki so na skici v Prilogi 1 označeni z oranžno obrobo kot prostori v posesti TRANSADRIE, v skupni površini 83,86 m²;

INTEREUROPA izroči TRANSADRII v neposredno posest vse prostore v pritličju stavbe D1, ki so na skici v Prilogi 1 označeni z zeleno obrobo kot prostori v posesti INTEREUROPE, v skupni površini 25,36 m².

Po izvedeni vzajemni izročitvi bo INTEREUROPA izvrševala neposredno posest prostorov, ki so bili do tedaj v posesti TRANSADRIE, TRANSADRIA pa neposredno posest prostorov, ki so bili do tedaj v posesti INTEREUROPE.

Stranki ugotavljata, da tudi po izvedeni vzajemni izročitvi posest ne bo v celoti ustrezala razmerju upravičenj iz prvega člena, vendar bo odstopanje bistveno manjše.

V kleti površine niso razdeljene

Tretjič

Stranki bosta primopredajo opravili najpozneje v roku 10 dni od podpisa tega sporazuma oziroma na drug datum, ki ga pisno dogovorita.

Ob primopredaji bo vsaka stranka drugi stranki izročili vse ključe in druga sredstva za dostop do prostorov, ki so predmet tega sporazuma, ter iz prostorov odstranila svoje premičnine, razen če se stranki v primopredajnem zapisniku dogovorita drugače.

O primopredaji stranki sestavita in podpišeta primopredajni zapisnik.

Vsaka stranka nosi svoje stroške, povezane s pripravo prostorov in izvedbo primopredaje.

Četrtič

Med strankama je nesporno, da ta sporazum ureja dejansko posest in način uporabe prostorov med strankama. Z njim se ne prenaša lastninska pravica ali druga stvarna pravica, ne spreminja zemljiškoknjižno stanje, ne vzpostavlja etažna lastnina in ne opravlja delitev skupne stvari.



Vsaka stranka izjavlja, da prostore, ki jih izroča, dejansko obvladuje in da ji ni znana pravica tretje osebe do neposredne posesti teh prostorov, razen pravic skupnih lastnikov, ki izhajajo iz režima skupne lastnine.

Če bo po sklenitvi tega sporazuma med strankama dejansko sklenjena tudi prodajna pogodba, bo nadaljnje usklajevanje posesti z razmerjem upravičenj v razmerju do KOMPASA urejala INTEREUROPA sama in na svoje stroške. TRANSADRIA po izvedbi predvidene prodaje v zvezi s tem ne prevzema dodatnih obveznosti, razen če bo v prodajni pogodbi izrecno dogovorjeno drugače.

Petič

Za ta sporazum se uporablja pravo Republike Slovenije.

Spremembe in dopolnitve tega sporazuma so veljavne le v pisni obliki in če jih podpišeta obe stranki.

Če je katera od določb tega sporazuma nična ali neizvršljiva, to ne vpliva na veljavnost preostalih določb. Stranki bosta tako določbo nadomestili z veljavno določbo, ki se po namenu in gospodarskem učinku čim bolj približa nadomeščeni določbi.

Sporazum začne veljati, ko ga podpišeta obe stranki.

Sporazum je sestavljen v dveh enakih izvodih, od katerih prejme vsaka stranka po en izvod.

INTEREUROPA d.d.

V Kopru dne 9.7.2026

Samo Kastelic, član uprave



Tjaša Benčina, članica uprave – delavska direktorica

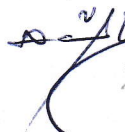




TRANSADRIA međunarodna špedicija d.d. u stečaju

V Kopru dne 09.07.2026

Zdravko Čupković, stečajni upravitelj


Stečajna masa iz
TRANSADRIA d.d.
u stečaju
RIJEKA

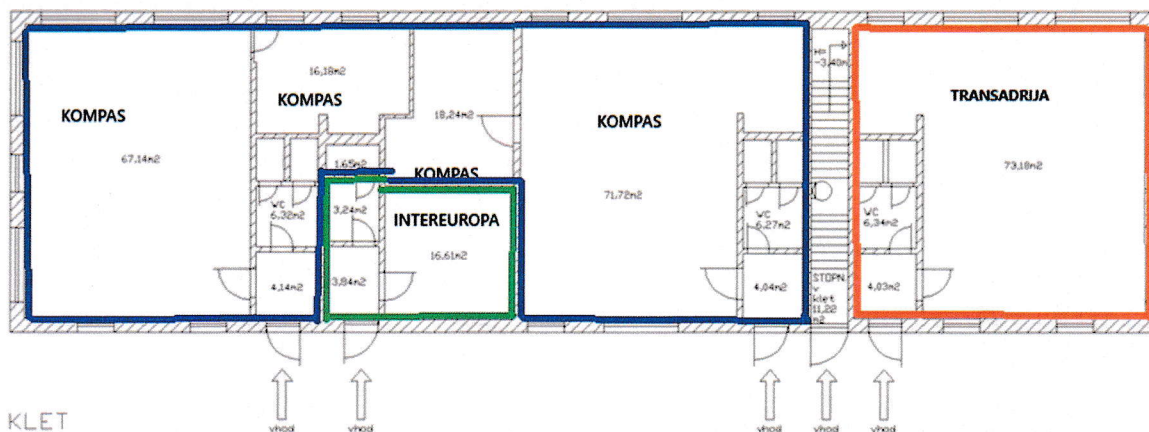
Priloga 1: skica ~~obstojećega stanja~~ posesti v stavbi D1

Priloga 2: pregled nespornega razmerja upravičenj in stanja posesti



PRILOGA 1

PRITLIČJE



KLET



Handwritten signature.

Handwritten signature and initials.

PRILOGA 2

Površine v posesti po sporazumau	Površine v posesti			Po zemljiški knigi			Razlika				
	Kompas	Intereuropa	Transadrija v stečaju	Kompas	Intereuropa	Transadrija v stečaju	Kompas	Intereuropa	Transadrija v stečaju	Vsota razlik	
Skupaj klet + pritličje v m2	389,07	241,43	109,64	38,00	215,31	116,60	57,15	26,12	-6,96	-19,16	-00
Klet	86,03	47,61	25,78	12,64	47,61	25,78	12,64	-00	-00	-00	-00
Samo pritličje v m2	303,04	193,82	83,86	25,36	167,70	90,82	44,52	26,12	-6,96	-19,16	-00
Odstotek za pritličje	100,00	63,96	27,67	8,37	55,34	29,97	14,69	8,62	-2,30	-6,32	0,00