

**Stečajna masa iza UNAPREĐENJE PROJEKT d.o.o. u stečaju** iz Kutine, Crkvena ulica 26, OIB: 03335596543 zastupano po stečajnom upravitelju Biserki Šmit-Sabolić kao Prodavatelj s jedne strane (u daljnjem tekstu: Prodavatelj)

i

**TERRA TISON d.o.o.** iz Zagreba, Ulica Pere Budmanija 3, OIB: 83919481568 zastupano po direktoru Matiji Žagaru kao Kupac s druge strane (u daljnjem tekstu Kupac)

**dalje u tekstu ponegdje nazvane i „Ugovorne strane“ ili „Ugovorna strana“**

sklopili su na vlastiti zahtjev dana 05. studenog 2025. godine sljedeći

## UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

### Članak 1.

#### PREDMET UGOVORA

1.1. Prodavatelj **Stečajna masa iza UNAPREĐENJE PROJEKT d.o.o. u stečaju** prodaje, a Kupac **TERRA TISON d.o.o.** kupuje nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sisku, Zemljišnoknjižni odjel Glina upisane u zk.ul. 575, k.o. 310387, Pokupska Slatina, a koje se nalaze na:

- kč.br. 160/1, oznake zemljišta oranica Baretak površine 7.100 m<sup>2</sup>
- kč.br. 161, oznake zemljišta livada Baretak površine 424 m<sup>2</sup>
- kč.br. 181/3, oznake zemljišta oranica Ledinka površine 1.838 m<sup>2</sup>
- kč.br. 272/2, oznake zemljišta oranica Zaloj površine 3.111 m<sup>2</sup>
- kč.br. 354/1, oznake zemljišta oranica Dolnje polje površine 1.342 m<sup>2</sup>
- kč.br. 851/8, oznake zemljišta Pašnjak površine 1.824 m<sup>2</sup>
- kč.br. 851/9, oznake zemljišta oranica Pašnjak površine 737 m<sup>2</sup>
- kč.br. 953/2, oznake zemljišta vinograd Vinjer površine 417 m<sup>2</sup>
- kč.br. 955/5, oznake zemljišta vinograd Vinjer površine 162 m<sup>2</sup>
- kč.br. 956/5, oznake zemljišta pašnjak Vinjer površine 162 m<sup>2</sup>

i to 1. Suvlasnički dio:  $\frac{1}{4}$  i 2. Suvlasnički dio:  $\frac{3}{4}$ ;

i nekretnina upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sisku, Zemljišnoknjižni odjel Glina upisane u zk.ul. 1022, k.o. 310387, Pokupska Slatina, a koja se nalazi na kč.br. 190, oznake zemljišta Melnišće oranica, površine 1.295 m<sup>2</sup> i to 1. Suvlasnički dio:  $\frac{1}{4}$  i 2. Suvlasnički dio:  $\frac{3}{4}$ .

Dalje u tekstu: Predmetne nekretnine

### Članak 2.

#### KUPOPRODAJNA CIJENA

2.1. Stranke suglasno utvrđuju da ukupna ugovorena kupoprodajna cijena za predmetne nekretnine iz Članka 1. iznosi **6.222,22 EUR** (slovima: šest tisuća dvjesto dvadeset dva eura i dvadeset dva centa), plativo u eurima.

2.2. Ugovorne strane međusobno utvrđuju da je Kupac na ime jamčevine, temeljem četrnaestog poziva za prikupljanje pisanih ponuda radi prodaje nekretnine stečajnog dužnika, isplatio iznos od **621,67 EUR** (slovima: šesto dvadeset jedan euro i šezdeset sedam centi), plativo u eurima na dan 28.10.2025. godine.

2.3. Ostatak kupoprodajne cijene u iznosu od **5.600,55 EUR** (slovima: pet tisuća šesto eura i pedeset pet centi), plativo u eurima, Kupac je isplatio Prodavatelju prije potpisa i ovjere ovog Ugovora o kupoprodaji nekretnina, a temeljem poziva iz stavka 2.2. i zapisnika sa otvaranja

ponuda, na dan 03.11.2025. godine na IBAN račun Prodavatelja: HR1124810001531000088, otvoren kod Agram Bank d.d.

2.4. Radi izbjegavanja svake zablude datum konačne isplate smatra se datum kada je ugovorena kupoprodajna cijena vidljiva na gore navedenom IBAN računu.

### Članak 3.

#### TROŠKOVI NA NEKRETNINI

3.1. Prodavatelj se obvezuje podmiriti sve troškove po osnovi troškova režija i drugih troškova koji terete predmetne nekretnine do dana stupanja Kupca u posjed predmetnih nekretnina, a od dana stupanja Kupca u posjed predmetnih nekretnina sve troškove u cijelosti snosi Kupac.

### Članak 4.

#### JAMSTVA PRODAVATELJA

4.1. Prodavatelj jamči i izjavljuje da je isključivi vlasnik nekretnine i da je u nesmetanom i samostalnom posjedu predmetne nekretnine te da je ovlašten bez bilo kakvih ograničenja otuđiti nekretninu koja je predmet ovog Ugovora.

4.2. Prodavatelj jamči da predmetna nekretnina u trenutku sklapanja ovog Ugovora, kao i u vrijeme isplate kupoprodajne cijene i izdavanja tabularne izjave, nije i neće biti opterećena bilo kakvim zemljišnoknjižnim niti izvan knjižnim teretima te da na istoj ne postoje nikakva prava i/ili tereti u korist trećih osoba.

### Članak 5.

#### TABULARNA IZJAVA

5.1. Ovom izjavom Prodavatelj izjavljuje da je sklopio s Kupcem **I TERRA TISON d.o.o.** iz Zagreba, Ulica Pere Budmanija 3, OIB: 83919481568, Ugovor o kupoprodaji nekretnina temeljem kojega je u cijelosti prodao nekretnine iz članka 1.1. ovog Ugovora i to nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sisku, Zemljišnoknjižni odjel Glina upisane u zk.ul. 575, k.o. 310387, Pokupska Slatina, a koje se nalaze na:

- kč.br. 160/1, oznake zemljišta oranica Baretak površine 7.100 m<sup>2</sup>
- kč.br. 161, oznake zemljišta livada Baretak površine 424 m<sup>2</sup>
- kč.br. 181/3, oznake zemljišta oranica Ledinka površine 1.838 m<sup>2</sup>
- kč.br. 272/2, oznake zemljišta oranica Zaloj površine 3.111 m<sup>2</sup>
- kč.br. 354/1, oznake zemljišta oranica Dolnje polje površine 1.342 m<sup>2</sup>
- kč.br. 851/8, oznake zemljišta Pašnjak površine 1.824 m<sup>2</sup>
- kč.br. 851/9, oznake zemljišta oranica Pašnjak površine 737 m<sup>2</sup>
- kč.br. 953/2, oznake zemljišta vinograd Vinjer površine 417 m<sup>2</sup>
- kč.br. 955/5, oznake zemljišta vinograd Vinjer površine 162 m<sup>2</sup>
- kč.br. 956/5, oznake zemljišta pašnjak Vinjer površine 162 m<sup>2</sup>

i to 1. Suvlasnički dio:  $\frac{1}{4}$  i 2. Suvlasnički dio:  $\frac{3}{4}$ ;

i nekretnina upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sisku, Zemljišnoknjižni odjel Glina upisane u zk.ul. 1022, k.o. 310387, Pokupska Slatina, a koja se nalazi na kč.br. 190, oznake zemljišta Melnišće oranica, površine 1.295 m<sup>2</sup> i to 1. Suvlasnički dio:  $\frac{1}{4}$  i 2. Suvlasnički dio:  $\frac{3}{4}$ .

5.2. Potpisom ovog Ugovora Prodavatelj dozvoljava Kupcu da Kupac temeljem ovog Ugovora bez ikakvih daljnjih privola i odobrenja Prodavatelja izvrši uknjižbu i upis prava vlasništva na Predmetnoj nekretnini u zemljišnim knjigama i ostalim javnim registrima na svoje ima i za svoju korist.

### Članak 6.

#### PREDAJA U POSJED

6.1. Ugovorne strane suglasno dogovaraju da će Prodavatelj predati u vlasnički posjed Kupcu nekretnine koje su predmet kupoprodaje, slobodne od privatnih stvari i osoba, na dan isplate kupoprodajne cijene iz članka 2.1. ovog Ugovora, odnosno nakon potpisa i ovjere ovog Ugovora.

## Članak 7.

### ZAVRŠNE ODREDBE

7.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da neće odustati od kupoprodaje nekretnina bez valjanog razloga.

7.2. Porez na promet nekretnina snosi Kupac.

7.3. Troškove ovjere potpisa ovog Ugovora, troškove prijenosa prava vlasništva u zemljišnim knjigama i drugim javnim očevidnicima snosi Kupac.

Svaka ugovorna strana snosi svoje troškove pravnog savjetovanja i zastupanja.

7.4. Ako se bilo koja odredba ovog Ugovora pokaže ništetnom, ostale odredbe Ugovora će se u cijelosti primjenjivati i izvršavati.

7.5. U slučaju da dođe do ništetnosti jedne ili više odredaba ovog Ugovora, ugovorne strane obvezuju se odmah pristupiti zamjeni ništetnih odredaba drugima temeljem aneksa ugovora vodeći pri tome računa o tom da se izmijenjenim odredbama postigne isti stupanj zadovoljenja interesa ugovornih strana, ali na način koji je dopušten.

7.6. Naslovi nad pojedinim odredbama sadržanim u ovom Ugovoru služe samo u svrhu lakšeg snalaženja i nemaju značenje za određivanje sadržaja tih odredbi.

7.7. Sve obavijesti koje je potrebno dati u svezi s ovim Ugovorom ili raskidom istog, bit će sastavljene u pisanom obliku i poslone na adrese primatelja navedene u zaglavlju ovog Ugovora ili na e-mail adrese koje su Kupac i Prodavatelj međusobno izmijenili.

7.8. Ugovorne strane suglasne su da se izmjene ovog Ugovora mogu učiniti samo suglasno u pisanom obliku uz potpis objiju ugovornih strana.

7.9. Sve eventualne sporove koji proizlaze iz ovog Ugovora strane će pokušati riješiti dogovorom, a ako to ne uspiju, sporovi će se rješavati pred stvarno i mjesno nadležnim sudom.

7.10. U znak prihvata ovog Ugovora i razumijevanja njegovih odredaba, ugovorne strane ga vlastoručno potpisuju, a potpise Prodavatelja ovjerava javni bilježnik.

7.11. Ovaj Ugovor sačinjen je u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih 1 (jedan) primjerak zadržava javni bilježnik koji jamči vjerodostojnost potpisa, 1 (jedan) primjerak zadržava Kupac, dok će se za ostale potrebe Prodavatelja i Kupca sačiniti dovoljan broj ovjerenih preslika.

PRODAVATELJ:

Stečajna masa iz  
UNAPREĐENJE PROJEKT d.o.o.  
za trgovinu i usluge u stečaju  
Kutina, Crkvina  
OIB: 03378550543

**Stečajna masa iza  
UNAPREĐENJE PROJEKT d.o.o. u stečaju  
Biserka Šmit-Sabolić, stečajni upravitelj**

KUPAC:

TERRA TISON d.o.o.

**TERRA TISON d.o.o.  
Matija Žagar, direktor**

Ja, javni bilježnik **Ivana Baburić Katalinić**, Zagreb, Radnička cesta 48,  
potvrđujem da je stranka:

**BISERKA ŠMIT-SABOLIĆ, OIB 63081779137, KUTINA, KUTINA, CRKVENA ULICA 26,**  
kao stečajni upravitelj **Stečajna masa iza UNAPREĐENJE PROJEKT d.o.o. u stečaju, MBS**  
**081420263, OIB 03335596543, Kutina, CRKVENA ULICA 26,** u mojoj nazočnosti vlastoručno  
potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam  
temeljem osobne iskaznice br. 116920173 PP KUTINA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom  
u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

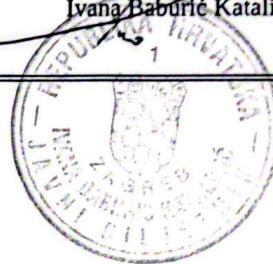
Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 1,33 eur.

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-9240/2025**

Zagreb, 05.11.2025.

Javni bilježnik  
Ivana Baburić Katalinić



Ja, javni bilježnik **Ivana Baburić Katalinić**, Zagreb, Radnička cesta 48,  
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

**UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA - ovjerena pod brojem OV-9240/2025 dana  
05.11.2025.**

ispisana mehaničkim sredstvom pisanja, koja ima 4 stranice.

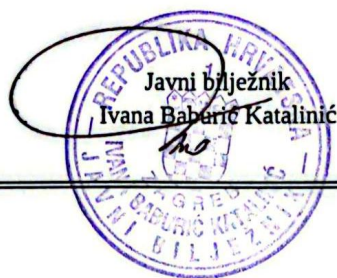
Izvorna isprava se nalazi kod stranke.

Donijela ju je sa sobom stranka **BISERKA ŠMIT-SABOLIĆ, OIB 63081779137, KUTINA,  
KUTINA, CRKVENA ULICA 26.**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 1,33 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-9241/2025**  
U Zagrebu, 05.11.2025.



# Stečajna masa iza Unapređenje projekt d.o.o.

Stečajna masa iza Unapređenje  
projekt d.o.o.

tel. :  
e-mail : btbbiba@gmail.com  
adresa : Crkvena, Kutina

OIB : 03335596543  
pdv id :  
mbs : 081420263  
trgovački sud : Zagreb  
uprava : Biserka Šmit-Sabolić  
IBAN : HR11 2481 0001 5310 00088

Račun br. 1// (R1)  
Kutina, 31.10.2025

Interna oznaka računa: IR2500001

Datum isporuke: 31.10.2025 05.11.2025

Rok plaćanja: 31.10.2025

Način plaćanja: TRANSAKCIJSKI

RAČUN

TERRA TISON d.o.o.

Budmanijeva 3  
10000 Zagreb

OIB kupca: 83919481568

Naziv/opis stavke	Kol.	Jmj	Porez	Cijena EUR	Popust (%)	Iznos EUR
1.) [ US000_001 ] Neoporezivo nekretnine upisane u zemljišne knjige OS u Sisku, zk.Odjel Glina, k.o. Pokupska Slatina, zk ul 575	1,00	000	PO	6.222,22	0,00	6.222,22
	<b>1,00</b>					<b>6.222,22</b>
				NE PODLJEŽE OPOREZIVANJU		6.222,22
				<b>UKUPNO [EUR]</b>		<b>6.222,22</b>



Oslobođeno PDV-a prema čl. 40. Zakona o PDV-u.

PDV nije obračunat prema čl. 90. st. 1,2 Zakona o PDV-u. Osoba nije u registru obveznika PDV-a.

Račun je pisan na elektroničkom računalu i pravovaljan je bez potpisa i pečata.

Fakturirao-la/otpremio-la:

Maja Sabolić

dana 06.11.2025 u 10:11

Preuzeo-la:

# Stečajna masa iza Unapređenje projekt d.o.o.

Stečajna masa iza Unapređenje  
projekt d.o.o.

tel. :  
e-mail : btbbiba@gmail.com  
adresa : Crkvena, Kutina

OIB : 03335596543  
pdv id :  
mbs : 081420263  
trgovački sud : Zagreb  
uprava : Biserka Šmit-Sabolić  
IBAN : HR11 2481 0001 5310 00088

Račun br. 1// (R1)  
Kutina, 05.11.2025

**TERRA TISON d.o.o.**  
Budmanijeva 3  
10000 Zagreb

Interna oznaka računa: IR2500001  
Datum isporuke: 05.11.2025  
Rok plaćanja: 05.11.2025  
Način plaćanja: TRANSAKCIJSKI  
RAČUN

OIB kupca: 83919481568

Naziv/opis stavke	Kol.	Jmj	Porez	Cijena EUR	Popust (%)	Iznos EUR
1.) [ US000_001 ] Neoporezivo nekretnine upisane u zemljišne knjige OS u Sisku, zk.Odjel Glina, k.o. Pokupska Slatina, zk ul 575	1,00	000	PO	6.222,22	0,00	6.222,22
	<b>1,00</b>					<b>6.222,22</b>
				NE PODLIJEŽE OPOREZIVANJU		6.222,22
				<b>UKUPNO [EUR]</b>		<b>6.222,22</b>



Oslobođeno PDV-a prema čl. 40. Zakona o PDV-u.

PDV nije obračunat prema čl. 90. st. 1,2 Zakona o PDV-u. Osoba nije u registru obveznika PDV-a.

Račun je pisan na elektroničkom računalu i pravovaljan je bez potpisa i pečata.

**Fakturirao-la/otpremio-la:**

Maja Sabolić

dana 06.11.2025 u 10:11

**Preuzeo-la:**

# ROTO PLUS d.o.o.

ROTO PLUS d.o.o.  
tel. : 091 723 5085  
e-mail : rotopluskt@gmail.com  
adresa : Crkvena 30, Kutina

OIB : 31184595268  
pdv id :  
mbs : 080581768  
trgovački sud : Zagreb  
uprava : Maja Sabolić  
IBAN : HR3724070001100460507

Račun br. 141/PP1/1 (R1)  
Kutina, 30.12.2025

Interna oznaka računa: 012500141  
Datum isporuke: 30.12.2025  
Rok plaćanja: 15.01.2026  
Način plaćanja: TRANSAKCIJSKI  
RAČUN

Stečajna masa iza UNAPREĐENJE PROJEKT d.o.o.  
u stečaju  
Crkvena 26  
44320 KUTINA

UK-3

OIB kupca: 03335596543

Naziv/opis stavke	Kol.	Jmj	Porez	Cijena EUR	Popust (%)	Iznos EUR
1.) [ USKNJIGOVODS001 ] KNJIGOVODSTVENE USLUGE PO UGOVORU 2024., 2025. godina	1,00	000	PO	300,00	0,00	300,00
	<b>1,00</b>					<b>300,00</b>
					NE PODLIJEŽE OPOREZIVANJU	300,00
					<b>UKUPNO [EUR]</b>	<b>300,00</b>

PDV nije obračunat prema čl. 90. st. 1,2 Zakona o PDV-u. Osoba nije u registru obveznika PDV-a.

Račun je pisan na elektroničkom računalu i pravovaljan je bez potpisa i pečata.

Fakturirao-la/otpremio-la:

Maja Sabolić

dana 30.12.2025 u 19:39

Preuzeo-la:

# ROTO PLUS d.o.o.

ROTO PLUS d.o.o.

tel. : 091 723 5085  
e-mail : rotopluskt@gmail.com  
adresa : Crkvena 30, Kutina

OIB : 31184595268  
pdr id :  
mbs : 080581768  
trgovački sud - Zagreb  
uprava : Maja Sabolić  
IBAN : HR3724070001100460507

Račun br. 140/PP1/1 (R1)  
Kutina, 30.12.2025

Interna oznaka računa: 012500140  
Datum isporuke: 30.12.2025  
Rok plaćanja: 15.01.2026  
Način plaćanja: TRANSAKCIJSKI  
RAČUN

Stečajna masa iza UNAPREĐENJE PROJEKT d.o.o.  
u stečaju  
Crkvena 26  
44320 KUTINA

UK-2

OIB kupca: 03335596543

Naziv/opis stavke	Kol.	Jmj	Porez	Cijena EUR	Popust (%)	Iznos EUR
1.) [ USKNJIGOVODS001 ] KNJIGOVODSTVENE USLUGE PO UGOVORU za 2022. 2023. godinu	1,00	000	PO	464,53	0,00	464,53
	<b>1,00</b>					<b>464,53</b>
						NE PODLIJEŽE OPOREZIVANJU 464,53
						<b>UKUPNO [EUR] 464,53</b>



PDV nije obračunat prema čl. 90. st. 1,2 Zakona o PDV-u. Osoba nije u registru obveznika PDV-a.

Račun je pisan na elektroničkom računalu i pravovaljan je bez potpisa i pečata.

Fakturirao-la/otpremio-la:

Maja Sabolić

dana 30.12.2025 u 19:33

Preuzeo-la:

\_\_\_\_\_

Biserka Šmit-Sabolić, stečajna upraviteljica  
Stečajna masa iza UNAPREĐENJE PROJEKT d.o.o. u stečaju  
Kutina, Crkvena 26  
OIB: 03335596543

OK 1

## RAČUN R1 BR. 214/1/25

Usluga procjene tržišne vrijednosti nekretnine građevinskog i poljoprivrednog zemljišta prema kupoprodajnim ugovorima, zemljišta oznake zk.č.br. 160/1, 161, 181/3, 190, 272/2, 354/1, 851/8, 851/9, 953/2, 955/5 i 956/5 k.o. Pokupska Slatina, u naselju Slatina Pokupska (Glina), izlazak na teren, pregled, fotografiranje, izrada elaborata procjene tržišne vrijednosti u dva primjerka, elaborat procjene broj P-159-2023. Veza na Narudžbenicu broj 1/2022 od 28.03.2022. g.

	955,60
Ukupno osnovica (EUR)	955,60
PDV 25%	238,90
SVEUKUPNO (EUR)	1.194,50

slovima: tisuću stodevedesetčetiri eura i pedeset centi.

Datum računa: 06.11.2025.  
Mjesto izdavanja: Zagreb.  
Datum isporuke: 23.08.2023.  
Dospijeće plaćanja: 14.11.2025.

### Fiskalizacija računa

Datum računa: 06.11.2025.      Šifra operatera: 1  
Vrijeme: 09:28:00      Način plaćanja: Transakcijski račun

Račun za redovno poslovanje kod Erste & Steiermarkische bank d.d. broj:  
IBAN: HR0524020061100089839

Poziv na broj: 00 214-2025

Potpis:  
Goran Korica

Dokument je izdan na računalu i punovažan je bez pečata i potpisa.

W. 10.11.2025.