

Stečajna masa iza BALENA VENTURE d.o.o. u stečaju, OIB 16582885011, Strossmayerova 9, Rijeka, zastupan po Stečajnom upravitelju Marku Žuniću, OIB 49744010088, Rijeka, Strossmayerova 9 (u daljnjem tekstu: Prenositelj)

te

Valjavec Janez, Slovenija, Bled, Kolodvorska cesta 51, OIB: 83228531551 (u daljnjem tekstu Valjavec Janez)

te

CRUZ VENTURE, HOLDINŠKA DEJAVNOST, D.O.O., Slovenija, Ljubljana, Slovenska cesta 55, OIB: 26126943260, kojeg zastupa direktor Valjavec Janez (u daljnjem tekstu Stjecatelj 1)

I

3UIDL HOLDINŠKA DEJAVNOST, D.O.O., Slovenija, Ljubljana, Vilharjeva cesta 44, OIB: 81444617275, kojeg zastupa direktor Žagar Tim Mitja (u daljnjem tekstu Stjecatelj 2)

sklopili su dana _____ slijedeći

UGOVOR O UREĐENJU MEĐUSOBNIH ODNOSA

Članak 1 Uvodne odredbe

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

- I. da je rješenjem Trgovački sud u Pazinu od 09.srpanja 2024. Godine posl.br. St-164/2024 istovremeno otvoren i zaključen skraćeni stečajni postupak na dužnikom BALENA VENTURE d.o.o., Pula, Dobricheva ulica - Via Sergio Dobrich 32, OIB 98914570565
- II. da je rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu broj St-57/2025 od 18.03.2025. godine određen nastavak postupka radi provedbe naknadne diobe nad dužnikom Stečajna masa iza BALENA VENTURE d.o.o. u stečaju, OIB 98914570565, Dobricheva ulica 32, Pula, te je slijedom toga u sudskom registru upisan Prenositelj kao pravni slijednik društva BALENA VENTURE d.o.o., Pula, Dobricheva ulica - Via Sergio Dobrich 32, OIB 98914570565
- III. da je stečajni upravitelj u zakonskom roku zaprimio prijave slijedećih tražbina drugog višeg isplatnog reda:

1. REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB 18683136487, Katančićeva 5, Zagreb, u iznosu od 31,14 eura,

2. JANEZ VALJAVEC, OIB 83228531551, Dobrilina 9, Pula, u iznosu od 3.517,15 eura.

a koje tražbine su utvrđene rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu posl.br. 2 St-57/2025-17 od 08.05.2025.

- IV. da je stečajni upravitelj u zakonskom roku zaprimio prijave slijedeće tražbine nižeg isplatnog reda:
 - tražbinu Stjecatelj 1 u iznosu od 639.500,00 eura
 - tražbinu Stjecatelj 2 u iznosu od 639.500,00 eura

a koje tražbine su utvrđene rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu od dana 18.9.2025. godine.

V. da su CRUZ VENTURE i 3UIDL suvlasnici Prenositelja u jednakim dijelovima. Ujedno su CRUZ VENTURE i 3UIDL vjerovnici drugog nižeg isplatnog reda

VI. Da je Valjavec Janez jedini vjerovnik drugog višeg isplatnog reda

VII. da je Prenositelj vlasnik slijedećih nekretnina koje su sve upisane u zk.ul. 10559 k.o. 302023, UMAG:

- K.č.br. 514 BAŠANIJA površine 11656 m²;
- K.č.br. 515 BAŠANIJA površine 574 m²;
- K.č.br. 516 BAŠANIJA površine 91 m²;
- K.č.br. 517 BAŠANIJA površine 96 m²;
- K.č.br. 518 BAŠANIJA površine 382 m²;

Sveukupne površine 12799 m²

VIII. da u pogledu prethodno navedenih nekretnina ne postoji upisano razlučno pravo.

Članak 2

Cilj i svrha ovog ugovora

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je cilj ovog ugovora uređenje međusobnih odnosa, a sve kako bi se namirili stečajni vjerovnici i troškovi stečajne mase, a čime se ispunjava svrha stečajnog postupka.

(2) Radi ostvarivanja cilja iz ovog Ugovora, ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je potrebno da se ostvare slijedeće pretpostavke:

- 2.1. da se donese odluka skupštine vjerovnika kojom se odobrava sklapanje ovog Ugovora;
- 2.2. da se u stečajnu masu uplate iznos koji je dostatan da se podmire troškovi stečajnog postupka;

Članak 3

Obveze ugovornih strana

(1) Valjavec Janez će odmah po pozivu Stečajnog upravitelja uplatiti na bankovni račun Prenositelja HR_____ otvoren u _____ iznos od ukupno _____ eura, a sve kako bi Prenositelj temeljem istoga podmirio troškove stečajne mase te troškove stečajnog postupka.

(2) Valjavec Janez se potpisom ovog ugovora o cijelosti odriče svog prijavljenog potraživanja drugog višeg isplatnog reda.

(3) Prenositelj će po zaprimljenoj uplati iz stavka (1), bez odgađanja predati sa Stjecateljima sklopiti ugovor o kupoprodaji nekretnina navedenih u članku 1 točki VII ovog Ugovora, a koji ugovor je prilog i sastavni dio ovog Ugovora.

(4) Vrijednost nekretnine u članku 1 točki VII ovog Ugovora utvrđena je u iznosu od eura. Kupoprodajna cijena će biti plaćena prijebojem tražbina Stjecatelja 1 i Stjecatelja 2. Za ostatak potraživanja koji prelazi iznos prijeboja, Stjecatelj 1 i Stjecatelj 2 se istog neopozivo odriču u cijelosti.

(5) Prenositelj se obvezuje iz iznosa zaprimljene uplate iz stavka 1 ovog članka podmiriti troškove stečajnog postupka i stečajne mase, te su svi potpisnici ovog Ugovora suglasni da se nagrada stečajnom upravitelju odredi iznosu od _____ eura.

(6) Ukoliko Janez Valjavec ne izvrši uplatu iz stavka 1 ovog članka, Prenositelj, odnosno stečajni upravitelj će nastaviti postupak unovčenja imovine sukladno odredbama stečajnog zakona, a radi skupnog namirenja stečajnih vjerovnika i namirenja troškova stečajne mase i stečajnog postupka.

Članak 4

Odgovornost za nedostatke i predaja u posjed

(1) Ugovorne strane su suglasne da Prenositelj ne odgovara za nikakve materijalne ili pravne nedostatke stvari.

(2) Stjecatelji će biti ovlašteni stupiti u posjed nekretnina navedenim u članku 1 točki VII. ovog Ugovora, odmah po izdavanju tabularne isprave.

(3) Ukoliko dođe do bilo kakvih troškova ili obveze na porezna davanja odnosno porezne obveze u svezi sa prijenosom nekretnina navedenim u članku 1 točki VII. ovog Ugovora na Stjecatelje, ili u svezi sa sklapanjem ovog Ugovora, iste snose u cijelosti Stjecatelji.

Članak 5

Stupanje na snagu

(1) Ovaj ugovor stupa na snagu uz prethodno odobrenje skupštine vjerovnika.

Članak 6

Završne odredbe

(1) Svakoj ugovornoj strani pripada po jedan primjerak ovog ugovora.

(2) Ugovorne strane su suglasne da je za valjanost ovog ugovora potreban pisani oblik, te da je pisani oblik pretpostavka valjanosti bilo koje daljnje izmijene i dopune ovog Ugovora.

(3) Ugovorne strane su suglasne da ovaj ugovor sadrži u cijelosti njihovu volju, te da nemaju međusobnih usmenih i/ili pisanih i/ili prešutnih dogovora u svezi sadržaja ovog Ugovora.

(4) Ugovorne strane su suglasne da se za slučaj potrebe, međusobna dostava vrši:

- za Prenositelja na e-mail stečajnog upravitelja: zunic@zunic-law.com ili na kućnu adresu stečajnog upravitelja iz zaglavlja ovog Ugovora

- za stjecatelje i za Janeza Valjaveca na e-mail njihova punomoćnika odvjetnika Vladimira Veljovića: vladimir.veljovic@zou.t-com.hr ili na adrese navedene u zaglavlju ovog ugovora.

(5) Ugovorne strane potpisom ovog ugovora potvrđuju da su isti u cijelosti razumjele, da su svjesne svojih prava i obveza, kao i kršenja istih, te u znak prihvata prava i obveza koje proizlaze iz ovog ugovora isti potpisuju.

Za Prenositelja:

Za Stjecatelja 1

Za Stjecatelja 2

Stečajna masa iza BALENA VENTURE d.o.o. u stečaju, OIB 16582885011, Strossmayerova 9, Rijeka, zastupan po Stečajnom upravitelju Marku Žuniću, OIB 49744010088, Rijeka, Strossmayerova 9 (u daljnjem tekstu: Prodavatelj)

i

CRUZ VENTURE, HOLDINŠKA DEJAVNOST, D.O.O., Slovenija, Ljubljana, Slovenska cesta 55, OIB: 26126943260, kojeg zastupa direktor Valjavec Janez (u daljnjem tekstu Kupac 1)

i

3UIDL HOLDINŠKA DEJAVNOST, D.O.O., Slovenija, Ljubljana, Vilharjeva cesta 44, OIB: 81444617275, kojeg zastupa direktor Žagar Tim Mitja (u daljnjem tekstu Kupac 2)

sklopili su dana _____ slijedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

Članak 1 Uvodne odredbe

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

- I. da je rješenjem Trgovački sud u Pazinu od 09.srpanja 2024. Godine posl.br. St-164/2024 istovremeno otvoren i zaključen skraćeni stečajni postupak na dužnikom BALENA VENTURE d.o.o., Pula, Dobricheva ulica - Via Sergio Dobrich 32, OIB 98914570565;
- II. da je rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu broj St-57/2025 od 18.03.2025. godine određen nastavak postupka radi provedbe naknadne diobe nad dužnikom Stečajna masa iza BALENA VENTURE d.o.o. u stečaju, OIB 98914570565, Dobricheva ulica 32, Pula, te je slijedom toga u sudskom registru upisan Prenositelj kao pravni slijednik društva BALENA VENTURE d.o.o., Pula, Dobricheva ulica - Via Sergio Dobrich 32, OIB 98914570565
- III. da je stečajni upravitelj u zakonskom roku zaprimio prijave slijedećih tražbina nižeg isplatnog reda:
 - a) tražbinu Kupca 1 u iznosu od 639.500,00 eura;
 - b) tražbinu Kupca 2 u iznosu od 639.500,00 eura;

a koje tražbine su utvrđene rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu posl.br. ____ od _____

- IV. da su dana ____ 2025. godine ugovorne strane sklopile ugovor o uređenju međusobnih odnosa, a kojim ugovorom su odobrili sklapanje ovog Ugovora.
- V. da je Prodavatelj vlasnik slijedećih nekretnina koje su sve upisane u zk.ul. 10559 k.o. 302023, UMAG:

- **K.č.br. 514 BAŠANIJA površine 11656 m2;**

- K.č.br. 515 BAŠANIJA površine 574 m²;
 - K.č.br. 516 BAŠANIJA površine 91 m²;
 - K.č.br. 517 BAŠANIJA površine 96 m²;
 - K.č.br. 518 BAŠANIJA površine 382 m²;
- Sveukupne površine 12799 m²

VI. da u pogledu prethodno navedenih nekretnina ne postoji upisano razlučno pravo.

Članak 2

Predmet ovog ugovora

- (1) Ovim ugovorom Prodavatelj prodaje, a Kupci kupuju na jednake dijelove nekretnine iz članka I točke V ovog Ugovora.
- (2) Kupoprodajna cijena za nekretnine koje su predmet kupoprodaje iznosi eura.
- (3) Kupac 1 se za ½ dijela nekretnina iz članka 1 točke V ovog ugovora obvezuje platiti kupoprodajnu cijenu od 639.500,00 eura, na dan sklapanja ovog ugovora.
- (4) Kupac 2 se za ½ dijela nekretnina iz članka 1 točke V ovog ugovora obvezuje platiti kupoprodajnu cijenu od 639.500,00 eura, na dan sklapanja ovog ugovora.
- (5)

Članak 3

Plaćanje kupoprodajne cijene

- (1) Obzirom da na strani Kupca 1 postoji potraživanje prema Prodavatelju u iznosu od 639.500,00 eura, to se sklapanjem ovog Ugovora vrši prijeboj potraživanja koje Kupac 1 ima prema Prodavatelju sa obvezom plaćanja kupoprodajne cijene od strane Kupca 1 Prodavatelju. Za ostatak potraživanja koji prelazi iznos prijeboja, Kupac 1 se istog neopozivo odriče u cijelosti.
- (2) Obzirom da na strani Kupca 2 postoji potraživanje prema Prodavatelju u iznosu od 639.500,00 eura, to se sklapanjem ovog Ugovora vrši prijeboj potraživanja koje Kupac 1 ima prema Prodavatelju sa obvezom plaćanja kupoprodajne cijene od strane Kupca 1 Prodavatelju. Za ostatak potraživanja koji prelazi iznos prijeboja, Kupac 2 se istog neopozivo odriče u cijelosti.
- (3) Ugovorne strane su stoga suglasne kako je samim sklapanjem ovog Ugovora plaćena kupoprodajna cijena, odnosno kako je u cijelosti namirena tražbina Kupca 1 i Kupca 2 kao vjerovnika u stečajnom postupku.

Članak 4

Tabularna isprava

- (1) Prodavatelj izričito dozvoljava da temeljem ovog ugovora Kupac 1 izvrši upis prava vlasništva u pogledu ½ (jedne polovine) nekretnina upisanih u zk.ul. 10559 k.o. 302023, UMAG i to:

- K.č.br. 514 BAŠANIJA površine 11656 m²;
- K.č.br. 515 BAŠANIJA površine 574 m²;
- K.č.br. 516 BAŠANIJA površine 91 m²;

- K.č.br. 517 BAŠANIJA površine 96 m²;
 - K.č.br. 518 BAŠANIJA površine 382 m²;
- Sveukupne površine 12799 m²**

(2) Prodavatelj izričito dozvoljava da temeljem ovog ugovora Kupac 2 izvrši upis prava vlasništva u pogledu ½ (jedne polovine) nekretnina upisanih u zk.ul. 10559 k.o. 302023, UMAG i to:

- K.č.br. 514 BAŠANIJA površine 11656 m²;
 - K.č.br. 515 BAŠANIJA površine 574 m²;
 - K.č.br. 516 BAŠANIJA površine 91 m²;
 - K.č.br. 517 BAŠANIJA površine 96 m²;
 - K.č.br. 518 BAŠANIJA površine 382 m²;
- Sveukupne površine 12799 m²**

Članak 4

Predaja u posjed i plaćanje poreza

- (1) Porez na promet nekretnina plaćaju Kupci na jednake dijelove.
- (2) Ukoliko se utvrdi bilo kakva druga porezna obveza u svezi sa prijenosom nekretnina, ili koja potječe od prijenosa nekretnina, istu će snositi u cijelosti Kupci na jednake dijelove.
- (3) Kupci sklapanjem ovog Ugovora stupaju u posjed nekretnina koje su predmetom kupoprodaje.
- (4) Prodavatelj ne odgovara za materijalne ili pravne nedostatke nekretnina koje su predmetom ovog Ugovora.

Članak 5

Završne odredbe

- (1) Svakoju ugovornu stranu pripada po jedan primjerak ovog ugovora.
- (2) Ugovorne strane su suglasne da je za valjanost ovog ugovora potreban pisani oblik, te da je pisani oblik pretpostavka valjanosti bilo koje daljnje izmjene i dopune ovog Ugovora.
- (3) Ugovorne strane su suglasne da ovaj ugovor sadrži u cijelosti njihovu volju, te da nemaju međusobnih usmenih i/ili pisanih i/ili prešutnih dogovora u svezi sadržaja ovog Ugovora.
- (4) Ugovorne strane su suglasne da se za slučaj potrebe, međusobna dostava vrši:
 - za Prodavatelja na e-mail stečajnog upravitelja: zunic@zunic-law.com ili na kućnu adresu stečajnog upravitelja iz zaglavlja ovog ugovora.

- za Kupce na e-mail njihova punomoćnika odvjetnika Vladimira Veljovića: vladimir.veljovic@zou.t-com.hr ili na adrese navedene u zaglavlju ovog ugovora.

(5) Ugovorne strane potpisom ovog ugovora potvrđuju da su isti u cijelosti razumjele, da su svjesne svojih prava i obveza, kao i kršenja istih, te u znak prihvata prava i obveza koje proizlaze iz ovog ugovora isti potpisuju.

Za Prodavatelja:

Za Kupca 1

Za Kupca 2
