

**Stečajna masa iza FÁBRY i MORGENSTEINOVA j.d.o.o. "u stečaju", OIB: 62353674942,**

Vukovarska 22, Dubrovnik, koju zastupa stečajni upravitelj Andrej Greguš, OIB: 36632183761, Vukovarska 22, Dubrovnik, kao prodavatelj (u daljnjem tekstu: Prodavatelj), s jedne strane

i

**ERIK FÁBRY, OIB: 39538942029**, 90841 Šaštín-Stráže, Piesočná 1652/11, Republika Slovačka, **ANDREA MORGENSTEINOVA, OIB: 67837719757**, 90042 Dunajska Lužna, Nove Košariska 125, Republika Slovačka, kao kupci (u daljnjem tekstu: Kupci), s druge strane, sklopili su sljedeći:

## UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

*Preambula*

Članak 1.

Ugovorne strane prethodno suglasno utvrđuju sljedeće:

- da je Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, posl. br. St-610/2024 od 15. siječnja 2025. otvoren i ujedno zaključen stečajni postupak nad stečajnim dužnikom FÁBRY i MORGENSTEINOVA j.d.o.o., OIB: 00358895443, Ulica Put Bistrice 2, Sutivan te je društvo brisano iz sudskog registra,
- da je sukladno čl. 289. Stečajnog zakona, stečajna sutkinja na prijedlog stečajnog upravitelja odredila nastavak postupka radi naknadne diobe stečajne mase iza dužnika FÁBRY i MORGENSTEINOVA j.d.o.o. "u stečaju", OIB: 00358895443, Ulica Put Bistrice 2, Sutivan, donijela rješenje Trgovačkog suda u Splitu, posl. br. St-125/2025 dana 11. travnja 2025. kojim se određuje nastavak stečajnog postupka, upis Prodavatelja u sudskom registru Trgovačkog suda u Splitu te upis zabilježbe tog rješenja na nekretnini dužnika upisanoj u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Supetar, z. ul. 4020 k.o. Sutivan, koja se sastoji od kat. čest. 122/4, u naravi oranica, površine 3287 m<sup>2</sup>, i to na 6. suvlasničkom dijelu te nekretnine: 1500/3287,
- da je Prodavatelj u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Supetar upisan kao vlasnik 6. suvlasničkog dijela: 1500/3287 nekretnine opisane kao kat. čest. 122/4 k.o. 301744, Sutivan („oznaka zemljišta OR.“, površine 3287 m<sup>2</sup>), upisane u z. ul. 4020 k.o. 301744, Sutivan (u daljnjem tekstu: Nekretnina),
- da je za Nekretninu upisana zabilježba nastavka stečajnog postupka radi naknadne diobe stečajne mase pod brojem Z-16223/2025 od 11. travnja 2025.
- da je skupština vjerovnika u stečajnom postupku Trgovačkog suda u Splitu posl. br. St-125/2025 dana 22. rujna 2025., donijela odluku kojom se stečajni upravitelj upućuje angažirati sudskog vještaka za izradu procjene nekretnine opisane i označene u ovom Ugovoru te istu prodati Kupcima za cijenu u iznosu koji će odgovarati procijenjenoj vrijednosti te nekretnine od strane sudskog vještaka i to neposrednom pogodbom, na način da svaki od Kupaca postane vlasnik 1/2 dijela prava vlasništva navedene nekretnine. Stečajni upravitelj je tom odlukom ovlašten Kupcima izdati tabularnu izjavu te predmetnu nekretninu predati u suposjed kupcima nakon uplate cjelokupne kupoprodajne cijene na račun Prodavatelja,

- da je stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Slaven Runje, dipl. ing, grad., izradio procjembeni elaborat – 171-11/25 od 18. studenog 2025., kojim je procijenio tržišnu vrijednosti nekretnine, i to 6. suvlasničkog dijela: 1500/3287 nekretnine opisane kao kat. čest. 122/4 k.o. 301744, Sutivan („oznaka zemljišta OR.“, površine 3287 m<sup>2</sup>), upisane u z. ul. 4020 k.o. 301744, Sutivan, na iznos od 16.600,00 Eur-a (slovima: šesnaesttisucáišesto eura), u koju cijenu nije uključen PDV,
- da su Kupci državljani Republike Slovačke.

*Predmet Ugovora*  
Članak 2.

Prodavatelj i Kupci utvrđuju da je Kupac prihvatio ponudu Prodavatelj te Prodavatelj prodaje, a Kupci kupuju Nekretninu, odnosno 6. suvlasnički dio: 1500/3287 nekretnine opisane kao kat. čest. 122/4 k.o. 301744, Sutivan („oznaka zemljišta OR.“, površine 3287 m<sup>2</sup>), upisane u z. ul. 4020 k.o. 301744, Sutivan, na način da ERIK FÁBRY, OIB: 39538942029, 90841 Šaštin-Stráže, Piesočná 1652/11, Republika Slovačka, kupuje 750/3287 dijela prava vlasništva nekretnine opisane kao kat. čest. 122/4 k.o. 301744, Sutivan („oznaka zemljišta OR.“, površine 3287 m<sup>2</sup>), upisane u z. ul. 4020 k.o. 301744, Sutivan, a ANDREA MORGENSTEINOVÁ, OIB: 67837719757, 90042 Dunajska Lužna, Nove Košariska 125, Republika Slovačka, kupuje 750/3287 dijela prava vlasništva nekretnine opisane kao kat. čest. 122/4 k.o. 301744, Sutivan („oznaka zemljišta OR.“, površine 3287 m<sup>2</sup>), upisane u z. ul. 4020 k.o. 301744, Sutivan, dakle svaki od njih za po ½ dijela prava vlasništva koje Prodavatelj ima na Nekretnini.

*Kupoprodajna cijena*  
Članak 3.

Ugovorne strane ugovaraju i utvrđuju kupoprodajnu cijenu u visini od **16.600,00 Eur-a** (slovima: šesnaesttisucáišesto eura) za Nekretninu (u daljnjem tekstu: Kupoprodajna cijena ).

Članak 4.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Kupci cjelokupnu kupoprodajnu cijenu u visini od **16.600,00 Eur-a** (slovima: šesnaesttisucáišesto eura) isplatiti Prodavatelju iz vlastitih sredstava na račun otvoren kod Agram banke d.d., IBAN HR3624810001529000371, Swift code: KREZHR2X, u roku od 8 (slovima: osam) dana od dana sklapanja ovog Ugovora, koji rok predstavlja bitan sastojak ovog Ugovora.

Ako za neispunjenje ovog Ugovora bude odgovoran Kupac, Prodavatelj može po svojem izboru zahtijevati ispunjenje ovog Ugovora, ako to još bude moguće, ili tražiti naknadu štete.

*Tabularna isprava*  
Članak 5.

Prodavatelj ovlašćuje Kupce da temeljem ovog Ugovora o kupoprodaji nekretnine i javnobilježnički ovjerene Potvrde o isplati kupoprodajne cijene i Tabularne isprave, bez ikakvog njegovog daljnjeg pitanja, odobrenja ili suglasnosti, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Supetar, zatraže i postignu uknjižbu prava suvlasništva nekretnine opisane kao kat. čest. 122/4 k.o. 301744, Sutivan („oznaka zemljišta OR.“, površine 3287 m<sup>2</sup>), upisane u z. ul. 4020 k.o. 301744, Sutivan, na svoje ime i u svoju korist, uz



istovremeno brisanje tog prava sa imena Prodavatelja, i to na način da ERIK FÁBRY, OIB: 39538942029, 90841 Šaštin-Stráže, Piesočná 1652/11, Republika Slovačka, zatraži i postigne uknjižbu 750/3287 dijela prava vlasništva nekretnine opisane kao kat. čest. 122/4 k.o. 301744, Sutivan („oznaka zemljišta OR.“, površine 3287 m<sup>2</sup>), upisane u z. ul. 4020 k.o. 301744, Sutivan te NDREA MORGENSTEINOVÁ, OIB: 67837719757, 90042 Dunajska Lužna, Nove Košariska 125, Republika Slovačka, zatraži i postigne uknjižbu 750/3287 dijela prava vlasništva nekretnine opisane kao kat. čest. 122/4 k.o. 301744, Sutivan („oznaka zemljišta OR.“, površine 3287 m<sup>2</sup>), upisane u z. ul. 4020 k.o. 301744, Sutivan (*clausulae intabulandi*).

*Primopredaja i stupanje u posjed*  
Članak 6.

Prodavatelj ovlašćuje Kupce da stupe u suposjed Nekretnine tek po isplati cjelokupne Kupoprodajne cijene.

*Porezna obveza*  
Članak 8.

Kupci snosi porez na promet u vezi s prijenosom prava vlasništva na Nekretnini, kao i sva eventualna porezna davanja koja bi proizašla iz ovog Ugovora.

*Završne odredbe*  
Članak 9.

Ovaj Ugovor predstavlja cjeloviti sporazum Ugovornih stranaka glede kupoprodaje Nekretnine.

Ugovorne strane mogu ovaj Ugovor izmijeniti ili dopuniti samo u pisanom obliku uz suglasnost objiju strana.

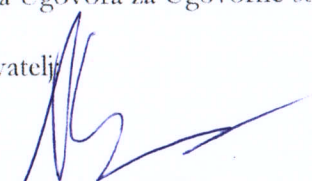
Troškove uknjižbe i javnog bilježnika snose Kupci.

Ugovorne strane će svaki eventualni spor glede primjene odredbi ovog Ugovora riješiti na miran i sporazuman način, u protivnom je isključivo mjesno nadležan sud na čijem se području nalazi Nekretnina.

Ovaj Ugovor izražava pravu volju stranaka pa ga u znak pristanka na prava i obveze iz ovog Ugovora, kao i prihvata istih, Ugovorne strane vlastoručno potpisuju.


Ovaj Ugovor sačinjen je u dva primjerka te će se prilikom ovjere izraditi i dovoljan broj ovjerenih preslika Ugovora za Ugovorne strane.

Prodavatelj

  
Stečajna masa iz FÁBRY i  
MORGENSTEINOVÁ j.d.o.o. „u stečaju“  
koju zastupa stečajni upravitelj Andrej  
Greguš

Kupci:

  
ERIK FÁBRY

  
ANDREA MORGENSTEINOVÁ

Ja, javni bilježnik **Anto Lozančić**, Dubrovnik, Vukovarska 22,  
potvrđujem da je stranka:

**Stečajna masa iza FÁBRY i MORGENSTEINOVÁ j.d.o.o. u stečaju, MBS 060497681, OIB 62353674942, DUBROVNIK, DUBROVNIK, Vukovarska 22**, zastupano po stečajnom upravitelju **ANDREJ GREGUŠ, OIB 36632183761, DUBROVNIK, DUBROVNIK, Vukovarska 22**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Podnositelj pismena javnom bilježniku je osobno poznat, 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-2995/2026**  
Dubrovnik, 09.04.2026.

Javni bilježnik  
Anto Lozančić



Za javnog bilježnika  
Javnobilježnička savjetnica  
**Ivana Popović**