

**PHOENIX CAPITIS d.o.o., Sesevete, Sesevetska cesta 37 (sa prijašnjom adresom Sesevetska cesta 29), OIB: 80769884323 zastupan po direktoru Krešimiru Matkoviću, Selčinska 7, Sesevete, OIB: 96890128545 (u daljnjem tekstu: Prodavatelj)**

i

**HOTEL PHOENIX d.o.o., Sesevete, Sesevetska cesta 29, OIB: 21963099228 zastupan po direktoru Vladi Kolaku, Voćinska 4, Sesevete, OIB: 48376520275 (u daljnjem tekstu: Kupac)**

zaključuju u Zagrebu, dana 10.04.2019. (slovima: desetog travnja dvijetisućedevetnaeste godine) sljedeći :

## UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

### Uvodne odredbe

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je društvo Phoenix Capitis d.o.o., Sesevete, Sesevetska cesta 29, OIB: 80769884323, vlasnik nekretnine zk.č.br. 513/1 k.o. Sesevetski Kraljevec upisane pri zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Sesevetama u zemljišnoknjižni uložak br. 8059 i to kao nekretnine u naravi Sesevetska cesta površine 6906 m<sup>2</sup> od čega Hotel br. 29 Sesevetska cesta površine 797 m<sup>2</sup> te ekonomsko dvorište Sesevetska cesta površine 6109 m<sup>2</sup> kao i nekretnine zk.č.br. 513/2 k.o. Sesevetski Kraljevec upisane pri zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Sesevetama u zemljišnoknjižni uložak br. 8059 u naravi Put Sesevetska cesta površine 371m<sup>2</sup> te, kao i nekretnine zk.č.br. 511/2 k.o. Sesevetski Kraljevec upisane pri zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Sesevetama u zemljišnoknjižni uložak br. 6983 i to kao nekretnine u naravi Ekonomsko dvorište Sesevetska cesta površine 37156 m<sup>2</sup>.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da na predmetnoj čestici 513/1 k.o. Sesevetski Kraljevec, čestici 513/2 k.o. Sesevetski Kraljevec te čestici 511/2 k.o. Sesevetski Kraljevec egzistira Hotel Phoenix koji je temeljem Ugovora o zakupu od 15. siječnja 2018. godine u poslovno-pravnom odnosu dugoročnog zakupa te svoje poslovanje vrši u okviru društva Hotel Phoenix d.o.o., Sesevete, Sesevetska cesta 29, ovdje Strateški partner II.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je društvo Phoenix capitis d.o.o. uspješno prošlo kroz postupak Predstečajne nagodbe te da je ista zaključena u ožujku 2016. godine s pravom počeka na ispunjenje obveza od 3 (tri) godine.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je društvo Hotel Phoenix d.o.o. Sesevete prepoznato kao strateški partner društva Phoenix Capitis d.o.o. te da navedena društva imaju zajedničke interese od sistemskog značaja koje utanačuju ovim Sporazumom.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da društvo Hotel Phoenix d.o.o. kao Strateški partner predstavlja operativnu tvrtiku koja se bavi hotelijersko-ugostiteljskoj djelatnosti te zapošljava 40-tak radnika te već drugu godinu obavlja svoje poslovanje u građevini u vlasništvu društva

40-tak radnika te već drugu godinu obavlja svoje poslovanje u građevini u vlasništvu društva Phoenix Capitis d.o.o. temeljem Ugovora o zakupu od 12. siječnja 2018. godine na adresi Sesevetska cesta 29, 10360 Sesevete. Također tvrtka Hotel Phoenix d.o.o. vlasnik je svih pokretnina (opreme i uređaja) što zajedno s građevinom čini jedinstvenu poslovnu cjelinu Hotel Phoenix.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je po zaključenju Predstečajne nagodbe društvo Phoenix capitis d.o.o. kao Strateški partner I ušlo u postupak restrukturiranja temeljem Ugovora o zakupu od 12. siječnja 2018. godine zaključenog s društvom Hotel Phoenix d.o.o. kao Strateškim partnerom, a kojim su se utvrdili zajednički ciljevi Strateških partnera: 1) održivo poslovanje Strateškog partnera I kao i Strateškog partnera II, 2) održivost svih zaposlenih na radnim mjestima Hotela Phoenix te 3) izvršavanje obveza prema vjerovnicima strateških partnera. Društvo Hotel Phoenix d.o.o. kao Strateški partner II obvezalo se ishoditi sredstva bilo putem privatnog investitora bilo putem kredita poslovnih banaka iz kojeg bi se podmirila tražbina hipotekarnog (razlučnog) vjerovnika u visini prema posebnom ugovoru između strateških partnera te hipotekarnog vjerovnika uz uvjet prestanka tražbine.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je dana 13.06.2016.g. Erste & Steiermarkische Bank d.d. izvršila temeljem Ugovora o prijenosu založnog prava prijenos tražbina koje je imala prema društvu Phoenix capitis d.o.o. na B2 Kapital d.o.o., te je obavijest o ustupu poslala društvu Phoenix capitis d.o.o. ovdje Strateškom partneru I.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je B2 Kapital d.o.o. razlučni vjerovnik društva Phoenix Capitis d.o.o. s pravom odvojenog namirenja na nekretnini zk.č.br. 513/1 k.o. Sesevetski Kraljevec upisane pri zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Sesevetama u zemljišnoknjižni uložak br. 8059 i to kao nekretnine u naravi Sesevetska cesta površine 6906 m<sup>2</sup> od čega Hotel br. 29 Sesevetska cesta površine 797 m<sup>2</sup> te ekonomsko dvorište Sesevetska cesta površine 6109 m<sup>2</sup> kao i na nekretnini zk.č.br. 513/2 k.o. Sesevetski Kraljevec upisanoj pri zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Sesevetama u zemljišnoknjižni uložak br. 8059 u naravi Put Sesevetska cesta površine 371m<sup>2</sup> te kao i na nekretnini zk.č.br. 511/2 k.o. Sesevetski Kraljevec upisanoj pri zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Sesevetama u zemljišnoknjižni uložak br. 6983 i to kao nekretnine u naravi Ekonomsko dvorište Sesevetska cesta površine 37156 m<sup>2</sup>.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da od početka 2018. godine traju intenzivni razgovori s društvom B2 Kapital d.o.o. te da je postignut načelni dogovor da društvo Hotel Phoenix d.o.o. otkupi prava koja ima B2 Kapital d.o.o. prema društvu Phoenix capitis d.o.o. što je temeljni uvjet za održivo poslovanje Hotela Phoenix odnosno očuvanje radnih mjesta.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju Projekt Phoenix od sistemskog značaja te zajednički interes ugovornih strana kao strateških partnera koji će se ostvariti:

1. Osiguranjem sredstava u iznosu od 2 (dva) milijuna eura za kupnju građevine hotela Phoenix i kupnju prava od društva B2 Kapital d.o.o. , kao Faza 1 (jedan) te
2. Osiguranjem sredstava ili jamstava u iznosu do 4 (četiri) milijuna eura za dogradnju 36 soba te 45 apartmana čime bi se smještajni kapacitet povećao na 350 ležajeva s trenutnih 120 (dok je ugostiteljski segment kroz odjel hrane i pića već sada na kapacitetu od 500 osoba) kao Faza 2 (dva)

Slijedom svega prethodno navedenog, radi nastavka procesa uspješnog restrukturiranja, podmirenja obveza prema vjerovnicima te očuvanja radnih mjesta radnika, ugovorne strane predmetnim Ugovorom donose sljedeća:

## UTANAČENJA

### Članak 1.

1.1. Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje nekretnine upisane u zemljišnoknjižni odjel Sesvete, Općinskog suda u Sesvetama, k.o.: 325392, Sesevetski Kraljevec, i to:

A. Nekretnine upisane u z.k.ul. 8059 i to:

- nekretnine označene kao k.č.br. 513/1 u naravi SESVETSKA CESTA površine 6906m<sup>2</sup>, od čega HOTEL BR.29 SESVETSKA CESTA površine 797m<sup>2</sup> te EKONOMSKO DVORIŠTE SESVETSKA CESTA površine 6109m,
- nekretnine označene kao k.č.br. 513/2 u naravi PUT SESVETSKA CESTA površine 371m<sup>2</sup>;

B. Nekretnine upisane u z.k.ul.6983 i to:

- nekretnine označene kao k.č.br. 511/2, u naravi EKONOMSKO DVORIŠTE SESVETSKA CESTA površine 37156 m<sup>2</sup>.

### Članak 2.

2.1. Prodavatelj jamči Kupcu da su nekretnine opisane u čl.I. ovog Ugovora njegovo isključivo vlasništvo.

2.2. Ugovorne strane utvrđuju da su predmetne nekretnine opterećene uknjiženim teretima i/ili pravima trećih osoba koja umanjuju i/ili opterećuje prava Kupca kako slijedi:

A. Nekretnine upisane u z.k.ul. 8059:

1) Zaprimljeno 27.02.2008. broj Z-915/08 – GLAVNA HIPOTEKA

Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br.ES 170/08-1 od 26.02.2008.g.(dalje Ugovor) solemniziranog kod javnog bilježnika Pučar Vesne pod br.OV-4290/08 od 26.02.2008. g. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 8.000.000,00 EUR-a u kunsnoj protuvrijednosti s ugovorenim kamatama, naknadama i troškovima prema Ugovoru, za korist:

Prijenos založnog prava - promjena vjerovnika pod Z-34908/16 u korist B2 Kapital d.o.o. Zagreb

Zaprimljeno 27.02.2008. broj Z-915/08

Zabilježuje se da je hipoteka upisana u C pod Z-915/08 glavna hipoteka dok je hipoteka upisana u z.k.ul.6983 k.o. S. Kraljevec sporedna hipoteka.

Zaprimljeno 01.08.2016.g. pod brojem Z-34908/2016

UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU OD 13. LIPNJA 2016.

B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB

2) Zaprimljeno 01.02.2018.g. pod brojem Z-6363/2018 – PRAVO PRVOKUPA

UKNJIŽBA, PRAVO PRVOKUPA, ugovor o zakupu od 12. siječnja 2018.g.

HOTEL PHOENIX D.O.O., OIB: 21963099228, SESVETSKA CESTA 29, 10360 SESVETE

3) Zaprimljeno 22.03.2018.g. pod brojem Z-17030/2018

ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, HOTEL PHOENIX d.o.o., Sessvete, Sessvetska cesta 29, OIB 219630099228 radi uknjižbe prava zakupa

4) Zaprimljeno 18.06.2018.g. pod brojem Z-34615/2018 – PRAVO ZAKUPA

UKNJIŽBA, PRAVO ZAKUPA, UGOVOR O ZAKUPU OD 12. SIJEČNJA 2018., ANEX UGOVORA O ZAKUPU 18. LIPNJA 2018.

HOTEL PHOENIX D.O.O., OIB: 21963099228, SESVETSKA CESTA 29, 10360 SESVETE

B. Nekretnine upisane u zk.ul.6983:

1) Zaprimljeno 27.02.2008. broj Z-915/08 – SPOREDNA HIPOTEKA

Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br.ES 170/08-1 od 26.02.2008.g.(dalje Ugovor) solemniziranog kod javnog bilježnika Pučar Vesne pod br.OV-4290/08 od 26.02.2008. g. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 8.000.000,00 EUR-a u kunsnoj protuvrijednosti s ugovorenim kamatama, naknadama i troškovima prema Ugovoru, za korist:

Prijenos založnog prava - promjena vjerovnika pod Z-34908/16 u korist B2 Kapital d.o.o. Zagreb

Zaprimljeno 27.02.2008. broj Z-915/08

Zabilježuje se da je hipoteka upisana u C pod Z-915/08 glavna hipoteka dok je hipoteka upisana u z.k.ul.6983 k.o. S. Kraljevec sporedna hipoteka.

Zaprimljeno 01.08.2016.g. pod brojem Z-34908/2016

UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU OD 13. LIPNJA 2016.

B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB

2) Zaprimljeno 01.02.2018.g. pod brojem Z-6363/2018 – PRAVO PRVOKUPA

UKNJIŽBA, PRAVO PRVOKUPA, ugovor o zakupu od 12. siječnja 2018.g.

HOTEL PHOENIX D.O.O., OIB: 21963099228, SESVETSKA CESTA 29, 10360 SESVETE

3) Zaprimljeno 22.03.2018.g. pod brojem Z-17030/2018

ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, HOTEL PHOENIX d.o.o., Sesvete, Sesvetska cesta 29, OIB 219630099228 radi uknjižbe prava zakupa

4) Zaprimljeno 18.06.2018.g. pod brojem Z-34615/2018 – PRAVO ZAKUPA

UKNJIŽBA, PRAVO ZAKUPA, UGOVOR O ZAKUPU OD 12. SIJEČNJA 2018., ANEX UGOVORA O ZAKUPU 18. LIPNJA 2018.

HOTEL PHOENIX D.O.O., OIB: 21963099228, SESVETSKA CESTA 29, 10360 SESVETE

5) Zaprimljeno 24.12.2018.g. pod brojem Z-69878/2018 – UKNJIŽBA ZALOŽNO PRAVO

UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Posl.br. Ovr-7671/18 od 11. prosinca 2018.g. uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine u iznosu od 188.862,26 kuna (glavnica 185.893,33 kn i kamata 2.968,93 kn) sa daljnjim zakonskim zateznim kamatama tekućim na iznos glavnice od 05.11.2018.g. do podmirenja duga po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinacijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, te troškova postupka osiguranja u iznosu od 2.500,00 kn sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od dana donošenja rješenja o osiguranju do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinacijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena za korist:

REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, OIB: 52634238587.

### Članak 3.

3.1. Stranke suglasno utvrđuju da Kupac kupuje predmetnu nekretninu označenu u članku 1. ovog Ugovora pod oznakom A. u viđenom stanju, uz napomenu da je nekretnina u stanju konstrukcije građevine starog dijela hotela sagrađenog prije 1967. godine koja je statički u lošem stanju odnosno stanju nužne sanacije temelja, zidova kao i nosivih ploča, te u stanju nužne adaptaciju nekretnine radi izvršenja mjera protupožarne zaštite (izgradnja protupožarnog stepeništa) sve radi osiguranja normalnog funkcioniranja iste.

3.2. Stranke suglasno utvrđuju da Kupac kupuje predmetnu nekretninu označenu u članku 1. ovog Ugovora pod oznakom B. u viđenom stanju, uz napomenu da je nekretnina u stanju zemljišta na kojem se nalaze ostaci betonske i čelične konstrukcije nekadašnje tvornice zajedno s većom količinom građevinskog otpada koji se moraju sanirati u cijelosti, te da će se navedena nekretnina sanirati o trošku Kupca.

3.3 Stranke suglasno utvrđuju kupoprodajnu cijenu u iznosu od 7.500.000,00 KN (slovima: sedamtmilionapetstotisuća kuna). Kupoprodajna cijena je fiksna i nepromjenjiva. Kupac kupuje predmetnu nekretninu u viđenom stanju bez: pokretnina, infrastrukturnih uređaja i opreme koje se nalaze unutar nekretnine te su temeljem ranijeg pravnog posla već u vlasništvu Kupca.

3.4. Stranke suglasno utvrđuju da kupoprodajna cijena u trenutku sklapanja predmetnog Ugovora nije isplaćena. Stranke suglasno utvrđuju, uzimajući u obzir sve okolnosti nekretnine, a posebno okolnost uknjiženih tereta i/ili prava trećih osoba koja umanjuju i/ili opterećuju prava Kupca, da će model i način isplate kupoprodajne cijene nekretnine iz članka 1.1 ovog Ugovora biti utvrđen zasebnim aneksom predmetnog Ugovora.

### Članak 4.

4.1. Potpisom ovog Ugovora o kupoprodaji nekretnina Prodavatelj ovlašćuje Kupca da bez bilo kakvog daljnijeg pitanja ili privole u odgovarajućim zemljišnim knjigama i drugim očevidnicima može izvršiti uknjižbu prava vlasništva sa imena Prodavatelja na ime Kupca (clausula intabulandi).

### Članak 5.

5.1. Stranke sporazumno utvrđuju da sve obveze i davanja vezana za predmetne nekretnine snosi Prodavatelj do trenutka prijenosa vlasništva na Kupca, a od tog trenutka sva davanja snosi Kupac. O istome će se sastaviti zapisnik.

5.2. Troškove ovjere Ugovora, prijenosa prava vlasništva u zemljišnim knjigama te troškove poreza na promet nekretninama snosi Kupac.

### Članak 6.

6.1. U posjed nekretnina opisanih u čl. 1. ovog Ugovora, Kupac je već stupio sukladno Ugovoru o zakupu od 12. siječnja 2018. godine kojeg je zaključio s Prodavateljem te Anexu Ugovora o zakupu od 18. lipnja 2018. godine, zabilježenih u zemljišnim knjigama.

6.2. U slučaju poništenja predmetnog Ugovora iz bilo kojeg razloga, ugovorne stranke u navedenom slučaju suglasno utvrđuju zajedničku namjeru supsidijarnog održanja prethodno ugovorenog pravnog odnosa zakupa sukladno utanačenjima Ugovoru o zakupu od 12. siječnja 2018. godine kojeg je zaključio s Prodavateljem te Anexu Ugovora o zakupu od 18. lipnja 2018. godine.

**Članak 7.**

7.1. Ovaj Ugovor je zaključen u 2 ( slovima: dva ) jednakovaljana primjerka na kojima se ovjerava potpis Prodavatelja, od kojih je 1 ( jedan ) za javnog bilježnika, a 1 ( jedan ) za Kupca, a istovremeno će se sačiniti 2 ( dvije ) ovjerene preslika ovog Ugovora od kojih su 1 ( jedna ) za Prodavatelja, a 1 ( jedna ) za Kupca.

**Članak 8.**

8.1. U slučaju spora stranke ugovaraju nadležnost suda u Zagrebu.

**Članak 9.**

9.1. Ovaj Ugovor je strankama pročitao i protumačen, pa ga one u znak suglasnosti s njegovim odredbama ovjeravaju svojim vlastoručnim potpisima.


U Zagrebu dana 10.04.2019. (slovima: desetog travnja dvijetisućedevetnaeste godine).

**Phoenix capitis d.o.o.**

za proizvodnju, graditeljstvo, trgovinu i usluge  
Sesvete, Sesvetska cesta 29


**HOTEL PHOENIX d.o.o.**  
za proizvodnju, trgovinu i usluge  
Sesvete, Sesvetska cesta 29

Prodavatelj:



PHOENIX CAPITIS d.o.o.  
zastupan po direktoru Krešimiru Matkoviću

Kupac:



HOTEL PHOENIX d.o.o.  
zastupan po direktoru Vladi Kolaku

Ja, javni bilježnik Ignac Vuger, Sesevete, Karlovačka c. 2,  
potvrđujem da je stranka:

**KREŠIMIR MATKOVIĆ, OIB 96890128545, SESVETE, GRAD ZAGREB, SELČINSKA  
ULICA 7**, kao direktor **PHOENIX CAPITIS d.o.o., MBS 080414582, OIB 80769884323**,  
Sesevete, **SESVETSKA CESTA 37**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj.  
Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnosioca pismena utvrdio sam temeljem osobne  
iskaznice br. 110097101 PP SESVETE, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski  
registar elektroničkim putem na današnji dan.

**VLADO KOLAK, OIB 48376520275, SESVETE, GRAD ZAGREB, VOĆINSKA ULICA 4**,  
kao direktor **HOTEL PHOENIX d.o.o., MBS 080732771, OIB 21963099228**, Sesevete,  
**SESVETSKA CESTA 29**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na  
pismenu je istinit. Istovjetnost podnosioca pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br.  
110674658 PP SESVETE, 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 20,00 kn.  
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV  
u iznosu od 15,00 kn.

**Broj: OV-3157/2019**  
Sesevete, 10.04.2019.

Javni bilježnik  
Ignac Vuger-



za javnog bilježnika  
javnobilježnički prisjednik  
**ANDRIJA VUGER**



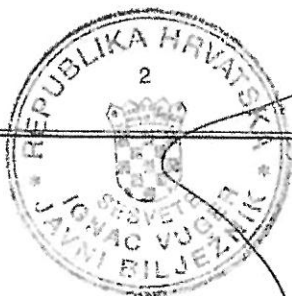
Ja, javni bilježnik Ignac Vuger, Sesvete, Karlovačka c. 2,  
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

**UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA - ovjerena pod brojem OV-3157/2019 dana  
10.04.2019.**

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 8 stranica i ovjerava se u 3 primjerka. Podnositelj  
isprave je **KREŠIMIR MATKOVIĆ, OIB 96890128545, SESVETE, GRAD ZAGREB,  
SELČINSKA ULICA 7.**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 29,00 kn.  
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV  
u iznosu od 7,50 kn.

**Broj: OV-3158/2019**  
Sesvete, 10.04.2019.



Javni bilježnik  
Ignac Vuger

za javnog bilježnika,  
javnobilježnički prisjednik  
**ANDRIJA VUGER**

r  
,  
?  
:  
e  
  
a  
c  
k  
9  
o  
u  
a  
ri  
o  
  
c,  
el  
m  
l,  
  
z  
m  
  
io  
ke  
  
er  
va  
va