

STEČAJNA MASA IZA FENIKS VITA d.o.o. za trgovinu, turizam i usluge u stečaju, Zagreb (Grad Zagreb), Dubrava 116, OIB: 44219839476, zastupana po stečajnoj upraviteljici Aniti Velić Fabijanić, OIB: 89982909908, Zagreb, Dubrava 116, kao Prodavatelj

i
KATARINA ELEZ, Dubrovnik, Svetog Križa 10 B, OIB: 79550952608, kao Kupac

sklopili su dana 01.06.2026.

UGOVOR

O PRODAJI STEČAJNE MASE TRGOVAČKOG DRUŠTVA „FENIKS VITA d.o.o. u stečaju“

PRODAJOM NEKRETINE NEPOSREDNOM POGODBOM

Članak 1.

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je u Zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku kao jedini i isključivi vlasnik 62. suvlasničkog dijela: 10515/578651 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-62) - stana S-42, površine 105,15 m², na četvrtom katu stambeno-poslovnog objekta izgrađenog na čest.zem. 269/2, koji se sastoji od: ulaza, loggie, dnevne sobe, dvije kupaoalice, tri sobe, balkona i trpezarije/kuhinje i niše, u kat.čest. 269/2, zgrada, hotel, dvorište ukupne površine 1934 m², upisano u z.ul.3109 k.o.: 999903, Gruž, upisano društvo FENIKS VITA d.o.o. u stečaju, OIB: 41215561642, Svetog Križa 10B, 20000 Dubrovnik [dalje u tekstu: Stan].
- (2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je rješenjem Trgovačkog suda u Dubrovniku Poslovni broj St-33/2025 od 15. svibnja 2025.g. otvoren stečajni postupak nad dužnikom FENIKS VITA d.o.o. za trgovinu i usluge, Dubrovnik, Svetog Križa 10 B, OIB: 41215561642, te da je točkom IV. istog rješenja zaključen stečajni postupak nad dužnikom.
- (3) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je u Zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku na Stanu iz stavka (1) ovog članka pod poslovnim brojem Z-7133/2025 zabilježeno otvaranje stečajnog postupka iz stavka (2) ovog članka.
- (4) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je rješenjem Trgovačkog suda u Dubrovniku poslovni broj St- 92/2025 od 18. rujna 2025. godine određen nastavak postupka radi naknade diobe Stečajne mase stečajnog dužnika FENIKS VITA d.o.o. za trgovinu i usluge, Dubrovnik, Svetog Križa 10 B, ranije OIB: 41215561642, te je dužniku točkom II. određeno da će se

upisati u sudski registar i po službenoj dužnosti dobiti novi osobni identifikacijski broj.

(5) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku na Stanu iz stavka (1) ovog članka pod poslovnim brojem Z-12153/2025 zabilježen nastavak postupka radi naknadne diobe iz stavka (4) ovog članka.

(6) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je na skupštini stečajnih vjerovnika na ispitnom i izvještajnom ročištu održanom kod Trgovačkog suda u Dubrovniku, u stečajnom postupku dužnika FENIKS VITA d.o.o. za trgovinu i usluge, Dubrovnik, Svetog Križa 10 B, ranije OIB: 44219839476, EUID: HRSR.090019369, zastupano po upravitelju stečajne mase Aniti Velić Fabijanić, iz Zagreba donesena odluka stečajnih vjerovnika o prihvaćanju u cijelosti izvješća stečajne upraviteljice, te ovlaštenju stečajne upraviteljice nekretninu stečajnog dužnika i to Stan iz stavka (1) ovog članka, prodavati neposrednom pogodbom po početnoj cijeni koja ne može biti manja od vrijednosti utvrđenih tražbina uvećano za troškove postupka.

Članak 2.

(1) Polazeći od utvrđenja iz čl.1. ovog ugovora, ovim Ugovorom Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje:

- 62. suvlasnički dio: 10515/578651 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-62)
- stana S-42, površine 105,15 m², na četvrtom katu stambeno-poslovnog objekta izgrađenog na čest.zem. 269/2, koji se sastoji od: ulaza, loggie, dnevne sobe, dvije kupaoice, tri sobe, balkona i trpezarije/kuhinje i niše, u kat.čest. 269/2, zgrada, hotel, dvorište ukupne površine 1934 m², upisano u z.ul.3109 k.o.: 999903, Gruž [dalje u tekstu: Stan].

(2) Kupoprodajna cijena za predmetni Stan utvrđuje se i iznosi 325.000,00 eura (slovima: tristodvadesetpettisućaeura), koju se Kupac obvezuje platiti u roku od 15 dana računajući od dana sklapanja ovog ugovora na račun Prodavatelja kod Hrvatske poštanske banke IBAN: HR9723900011101572320 .

Članak 3.

(1) Prodavatelj izjavljuje i jamči da na Stanu koji se prenosi nema nikakvih opterećenja pa je ovlašten njime slobodno raspolagati, te da će Kupac bez ikakve daljnje suglasnosti i odobrenja ili uvjetovanja Prodavatelja, društva ili koje treće osobe postati vlasnik Stana.

Članak 4.

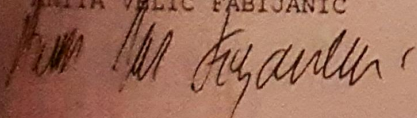
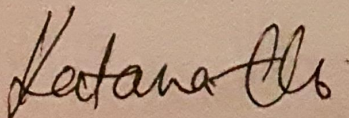
- (1) Prodavatelj se obvezuje Kupcu predati neporedan posjed nekretnine koja je predmet ovog Ugovora, odmah po izvršenom plaćanju kupoprodajne cijene.
- (2) Na temelju ovog ugovora, te ovjerene potvrde o isplati kupoprodajne cijene ili Tabularne izjave, koju se Prodavatelj obvezuje javnobilježnički ovjeriti i predati Kupcu po izvršenoj isplati, Prodavatelj ovlašćuje Kupca da bez njegovih suglasnosti i ovlaštenja, zatraži i postigne uknjižbu vlasničkog prava Nekretnine koja je predmet ovog Ugovora na svoje ime uz istodobno brisanje tog prava sa imena Prodavatelja.

Članak 5.

- (1) Troškove ovjere ovog Ugovora, kao i porez na promet nekretnina snosi Kupac u cijelosti.
- (2) Ukoliko bi neka odredba ovog Ugovora bila ništetna ona neće utjecati na valjanost drugih odredbi. Ništetna odredba zamijenit će se novom odredbom koja će imati pravni učinak kao i nevaljana odredba u najvećoj mogućoj mjeri.
- (3) Spor koji bi nastao iz ovog Ugovora stranke će nastojati riješiti mirnim putem, a ako to ne bude moguće, spor će riješiti stvarno nadležni sud sa sjedištem u Dubrovniku.
- (4) Ugovorne strane su pročitale tekst ovog Ugovora, shvatile smisao i posljedice pojedinih odredbi te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju.
- (5) Ovaj ugovor sklopljen je u 2 (dva) istovjetna primjeraka, te 3 (tri) javnobilježnička preslika, po 2 (dva) za svaku ugovornu stranu, te 1 (jedan) za potrebe javnog bilježnika.

Prodavatelj
STEČAJNA MASA
FENIKS VITA d.o.o.
U STEČAJU
po steć.upraviteljici
ANITA VELIĆ FABIJANIĆ

Kupac
KATARINA ELEZ



Ja, javni bilježnik **Melita Čondrić**, Zagreb, Ulica kralja Zvonimira 1,
potvrđujem da je stranka:

ANITA VELIĆ FABIJANIĆ, OIB 89982909908, ZAGREB, GRAD ZAGREB, DUBRAVA 116,
kao stečajni upravitelj **Stečajna masa iza FENIKS VITA d.o.o. u stečaju**, MBS 090052602, OIB
44219839476, ZAGREB, GRAD ZAGREB, Dubrava 116, u mojoj nazočnosti vlastoručno
potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam
temeljem osobne iskaznice br. 119844861 PU Zagrebačka, 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-1047/2026

Zagreb, 01.06.2026.



Javni bilježnik
Melita Čondrić



Ja, javni bilježnik **Jure Plećaš**, Dubrovnik, Hrvatskog Crvenog križa 2,
potvrđujem da je stranka:

KATARINA ELEZ, OIB 79550952608, DUBROVNIK, DUBROVNIK, Svetoga Križa 10B, u
 mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost
podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 116019359 PU Dubrovačko-
neretvańska.

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-2999/2026

Dubrovnik, 10.06.2026.



Javni bilježnik
Jure Plećaš

Ja, javni bilježnik **Jure Plečas**, Dubrovnik, Hrvatskog Crvenog križa 2, potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

Ugovor o prodaji stečajne mase trgovačkog društva "FENIKS VITA d.o.o. u stečaju" prodajom nekretnine neposrednom pogodbom - ovjerena pod brojem OV-2999/2026 dana 10.06.2026.

ispisana mehaničkim sredstvom pisanja, koja ima 5 stranica.

Izvorna isprava se nalazi kod stranke.

Donijela ju je sa sobom stranka **KATARINA ELEZ, OIB 79550952608, DUBROVNIK, DUBROVNIK, Svetoga Križa 10B.**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 2,63 eur.

Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 6,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,50 eur.

Broj: OV-3000/2026

U Dubrovniku, 10.06.2026.



Javni bilježnik
Jure Plečas