

Term Sheet for Cooperation Agreement and Development Agreement


Date:	8 th May 2022
Project:	The project consists of the development of scaffoldings infrastructure located at Novigrad (Croatia). The transaction consists of a cooperation to purchase 5,000 square meters of a complete scaffolding infrastructure for private use. Product purchase price is €197.000,00. Selling price of the product is €260.000,00
Parties:	ANS Services Ltd of Suite 4, 2nd Floor, The West Wing, Montarik House, 3 Bedlam Court, Gibraltar GX111AA("Venturer"); and J&G GENERAL SERVICE D.O.O. , Via Porporella 2 – 52466 NOVIGRAD – CROATIA("Developer")
Project Funding:	Venturer shall provide funding in an amount up to €148,000 (including administrative costs) to Developer for the purposes of undertaking private scaffolding improvements and site improvements necessary to support the development. Developer shall invoice Venturer the above amount.
Budget:	Developer shall provide the infrastructure costs budget, which is an integral component of the overall one-stop operating budget. The other component of the one-stop operating budget consists of additional costs, which include applicable career services, and may include shared operating costs and shared services. While each of these components covers different cost categories, an operating budget would be incomplete if any of these cost categories were omitted, as all components are necessary to maintain a fully functioning and successful local one-stop delivery system.
Repayment:	Developer shall repay the financial advance within 10 days as of plus administrative and commercial fees for the sale of the scaffolding infrastructure equal to € 20.000,00 for a total amount to be repaid of €168.000,00. Venturer shall invoice Developer and vice-versa as the case may be.
Developer Responsibilities:	<ul style="list-style-type: none">• Submit final project designs and landscape plans for approval• Submit plat management plan prior to execution of agreement and commencement of public improvements.• Complete and sell private scaffolding improvements



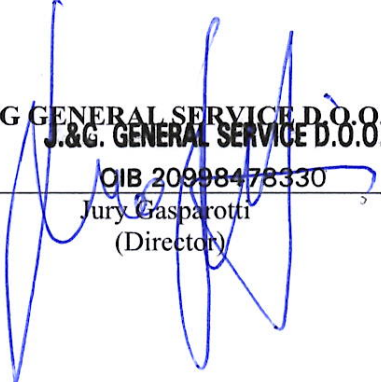
- Compliance:** Developer agrees to comply with the local regulatory and project development laws and connected policy of the Redevelopment Authority.
- Verification by Comptroller:** The Comptrollers, shall from time to time as in the Comptroller's judgment is appropriate, review the receipts and expenditures of the Authority in connection with applicable laws and shall make an accounting to the Venturer.
- Infrastructure Costs:** Infrastructure costs are defined as non-personnel costs that are necessary for the general operation, including but not limited to applicable facility costs (such as rent), costs of utilities and maintenance, equipment (including assessment-related products and assistive technology for individuals with disabilities), and technology to facilitate access. Common identifier costs may be considered as costs of one-stop infrastructure.
- Additional Costs:** Must include allocable based on cost principles and may include shared operating costs and shared services.
- Shared Costs:** Shared operating costs and shared services costs may include costs of shared services that are authorized for and may be commonly provided through the project cooperation, including initial intake, assessment of needs, appraisal of basic skills, identification of appropriate services, referrals to partners, and business services.
- Allocation:** Allocation means the process of assigning a cost, or a group of costs, to one or more cost objective(s), in reasonable proportion to the benefit provided or other equitable relationship. The process may entail assigning a cost(s) directly to a final cost objective or through one or more intermediate cost objectives.
- Cost Objective:** Cost objective means a program, function, activity, award, organizational subdivision, contract, or work unit for which cost data are desired and for which provision is made to accumulate and measure the cost of processes, products, jobs, capital projects, etc.
- Dispute Resolutions:** All Parties will actively participate in negotiations in a good faith effort to reach agreement. Any disputes shall first be attempted to be resolved informally. Should informal resolution efforts fail, the process outlined in the Dispute Resolution according to Gibraltar Law must be followed.

IN WITNESS WHEREOF

ANS Services Ltd

By 
Aleksic Andelko
(Director)

J&G GENERAL SERVICE D.O.O.
J&G GENERAL SERVICE D.O.O.

By 
OIB 20998478330
Jury Gasparotti
(Director)

ANS Services Limited, Suite 4 2nd Floor, The West Wing Montarik House, 3 Bedlam Court, Gibraltar, zastupan po direktoru Anđelko Aleksić (dalje u tekstu: Vjerovnik),-----
te-----

J. & G. SERVICE d.o.o. za nekretnine i turistička agencija, Novigrad - Cittanova (Grad Novigrad - Cittanova), Porporela - Porporella 2, OIB: 20998478330, zastupan po direktoru Juri Gasparotti (dalje u tekstu: Dužnik)--
te-----

JURI GASPAROTTI iz Republike Italije, Calvagese della Riviera, Via Garibaldi 7, OIB: 12320593859 (dalje u tekstu: solidarni dužnik)-----

sklopili su u Umagu dana 22.05.2025. godine sljedeći-----

SPORAZUM

Članak 1. (prvi)

Utvrđuje se da Vjerovnik ima dospjelo novčano potraživanje prema dužniku u visini od EUR 168.000,00 (stošezdesetosamtisuća eura) a koji proizlazi iz pravnog posla - Term Sheet for Cooperation Agreement and Development Agreement sklopljenog 08.05.2022. (osmog svibnja dvijetisućdvadesetdruge) godine.-----
Potpisom ovog sporazuma Dužnik izričito, bezuvjetno i neopozivo priznaje postojanje dospjele tražbine vjerovnika opisane u prethodnom stavku ovog članka, u cijelosti. Dužnik se potpisom ovog Sporazuma odriče zastare glede tražbine iz prvog stavka ovog članka.-----

Članak 2. (drugi)

Slijedom okolnosti da je novčana tražbina vjerovnika iz članka 1. (prvog) ovog Sporazuma dospjela i nesporna, u svrhu izbjegavanja sudskih postupaka, ugovorne strane ovim Sporazumom reguliraju modalitete i rokove vraćanja tražbine vjerovnika, a istovremeno uređuju osiguranje vraćanja predmetne tražbine.-----

Članak 3. (treći)

Potpisom ovog Sporazuma, Dužnik i Solidarni dužni se obvezuje vratiti Vjerovniku novčanu tražbinu iz članka 1. (prvog) ovog Sporazuma u mjesečnim obrocima, i to uplatama od najmanje 2.000,00 (dvijetisuće) eura mjesečno do zadnjeg dana u mjesecu za tekući mjesec, i to na način da cjelokupna tražbina Vjerovnika iz članka prvog ovog Sporazuma bude u cijelosti namirena do najkasnije 02.01.2026. (drugog siječnja dvijetisućdvadesetšeste) godine, i to uplatom na račun Vjerovnika broj IBAN:GI79TURC009780001141602 otvorenog kod TURICUM Bank, SWIFT: TURCGIGI, korespondentna banka: Credit Suisse AG, Zurich, Švicarska Konfederacija, SWIFT: CRESCHZZ80A.-----
Ugovorne strane su suglasne da prethodno opisano plaćanje predstavlja SWIFT plaćanje, kao i da troškove bankarskih naknada u cijelosti snosi dužnik.-----
Radi izbjegavanja bilo kakvih dvojbi, ugovorne strane su suglasne da je namjera istih da vjerovniku na račun bude doznačen cjelokupni iznos novčane tražbine iz članka 1. (prvog) ovog Sporazuma, dok svi eventualni bankarski troškovi i/ili provizije takve transakcije snosi Dužnik.-----



[Handwritten signature]



Potpisom ovog sporazuma, Juri Gasparotti u svojstvu solidarnog dužnika, jamči Vjerovniku da će Dužnik isplatiti tražbinu iz članka 1. (prvog) ovog Sporazuma u cijelosti, u rokovima uređenim ovim Sporazumom, te solidarni dužnik odgovara vjerovniku za cijeli dug te je isti suglasan da vjerovnik može zahtijevati njegovo ispunjenje neposredno od solidarnog dužnika, ili istovremeno od dužnika i solidarnog dužnika.

Članak 4. (četvrti)

Dužnik i Solidarni dužnik ujedno izričito pristaju da nakon dospijeca tražbine opisane u članku 1. (prvom) i članku 3. (trećem) ovog Sporazuma javni bilježnik na pisani zahtjev Vjerovnika koji će se smatrati ispravom po članka 54. stavak 4. Zakona o javnom bilježništvu, izda potvrdu ovršnosti ovog javnobilježničkog akta u kojoj će kao datum nastupanja ovršnosti navesti datum koji založni vjerovnik sam odredi u tom zahtjevu.

Dužnik i solidarni dužnik izričito i neopozivo ovlašćuju vjerovnika da radi naplate dijela ili cijele tražbine opisane članku 1. (prvom) i članku 3. (trećem) ovog Sporazuma, mogu naknadno u prijedlogu za ovrhu odrediti opseg i vrijeme ispunjenja odnosno dospelosti svojih tražbina, sukladno odredbama Ovršnog zakona, pa takvu suglasnost izričito daje vjerovniku potpisom ovog Sporazuma.

Dužnik i solidarni dužnik izričito izjavljuju da dopuštaju i pristaju da vjerovnik po dospijecu tražbine iz članka prvog i trećeg ovog Sporazuma, ako ne bude podmirena u roku, u odnosu na njih, radi namirenja iste temeljem ovog Sporazuma neposredno predložiti, tražiti, pokrenuti i provesti prisilnu ovrhu na bilo kojem predmetu ovrhe.

Dužnik i solidarni dužnik izričito izjavljuju da su upoznati s odredbama Ovršnog zakona pa su dakle suglasni da vjerovnik u odnosu na njih može temeljem ovog Sporazuma po dospelosti tražbine iz članka prvog i trećeg ovog Sporazuma, neposredno provesti ovrhu na bilo kojoj imovini.

Članak 5. (peti)

Ovim Sporazumom ugovorne strane ne vrše novaciju ugovora iz članka 1. (prvog) ovog Sporazuma, već se istim priznaje dug od strane dužnika, uređuju novi modaliteti vraćanja istog te se zasniva solidarno jamstvo.

Potpisom ovog Sporazuma, ugovorne strane se izričito i neopozivo odriču bilo kakvog prigovora ili pravnog lijeka pred sudom ili izvan suda kojim bi osporavao ili na bilo drugi način dovodio u pitanje odredbe ovog Sporazuma ili njegovu valjanost.

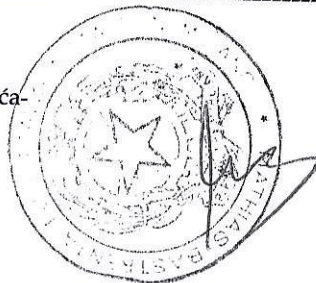
U slučaju da je pojedina odredba ili dio odredbe ovog Sporazuma ništeta ili neprimjenjiva, navedeno ne utječe na valjanost i primjenjivost drugih odredbi Sporazuma.

Članak 6. (šesti)

Ugovorne strane potpisom ovog Sporazuma potvrđuju da im je isti protumačen na njihovom jeziku te da ga u potpunosti razumiju i odriču se prava pobijanja istog uslijed nerazumijevanja.

Članak 7. (sedmi)

Troškove sastava i ovjere ovog Sporazuma, kao i javnobilježničke troškove snosi dužnik.



Članak 8. (osmi)

Eventualne sporove nastale iz ovog Sporazuma ugovorne strane nastojati će riješiti sporazumno, a ukoliko se na taj način spor ne bi mogao riješiti ugovaraju isključivu nadležnost Trgovačkog suda u Pazinu uz primjenu hrvatskog prava.-----

Članak 9. (deveti)

Stranke su sporazumne da će ovaj Sporazum prvo potpisati i potpis ovjeriti pri javnom bilježniku u Republici Italiji, dok potpisom ovog ugovora, a nakon ovjere istog, dužnik i solidarni dužnik preuzimaju istovremeno i obvezu da isti solemniziraju pri javnom bilježniku u Republici Hrvatskoj u roku od tri mjeseca od sklapanja istog.-----

Članak 10. (deseti)

U znak prihvatanja prava i obveza sudionici potpisuju ovaj Sporazum sastavljen u dva istovjetna primjerka od kojih jedan zadržava javni bilježnik prilikom ovjere potpisa dužnika i solidarnog dužnika, a drugi izvornik ide vjerovniku, dok će se za stranke osigurati dovoljan broj javnobilježnički ovjerenih otpravaka.

Vjerovnik:

ANS Services Limited

Direktor


Anđelko Aleksić

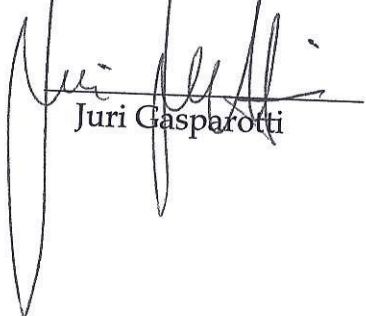
Dužnik

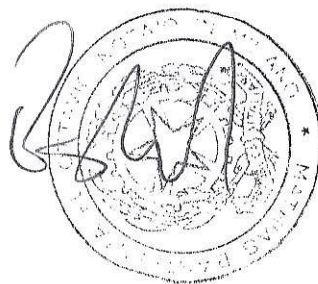
**J. & G. SERVICE d.o.o. za
nekretnine i turistička agencija**

Direktor


Juri Gasparotti

Solidarni dužnik:


Juri Gasparotti



AUTENTICA DI FIRMA

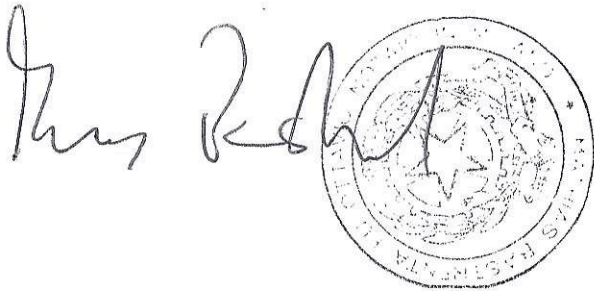
Certifico io sottoscritto **Mathias BASTRENTA**,
Notaio in Milano ed iscritto presso il Collegio Notarile
di Milano, che i signori:

= **Andelko ALEKSIC**, nato a Koper (Croazia) il 25
maggio 1980, domiciliato a Murine, Umag (Croazia),
Trecia Ulica 14, e

= **Juri GASPAROTTI**, nato a Gardone Val Trompia
(Italia) il 12 dicembre 1972, domiciliato a Calvagese
della Riviera (Italia), via Garibaldi 7,

della cui identità personale io Notaio sono certo,
hanno firmato in mia presenza il documento che
precede.

Milano, Piazza di Santa Maria delle Grazie 1, il 27
maggio 2025

The block contains a handwritten signature in dark ink, which appears to be 'Mathias Bastrenta'. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal features a five-pointed star in the center, surrounded by a wreath. The text 'MATTHIAS BASTRENTA' is inscribed around the perimeter of the seal, with 'NOTAIO' at the bottom.

LEGALIZATION OF SIGNATURE


I, the undersigned **Mathias BASTRENTA**, Notary
Public in Milan, registered with the Board of Notaries
of Milan, certify that Mr.:

= **Andelko ALEKSIC**, born in Koper (Croatia) on the
25th of May 1980, domiciled in Murine, Umag
(Croatia), Trecia Ulica 14, and

= **Juri GASPAROTTI**, born in Gardone Val Trompia
(Italy) on the 12th of December 1972, domiciled in
Calvagese della Riviera (Italy), via Garibaldi 7,

the personal identity of whom I, Notary Public, am
certain, has signed in my presence the foregoing
document.

Milano, Piazza di Santa Maria delle Grazie 1, on the
27th of May 2025

This block contains a handwritten signature, identical to the one on the left, followed by the same circular notary seal. The seal features a five-pointed star, a wreath, and the text 'MATTHIAS BASTRENTA' and 'NOTAIO'.