

<p>VARTEKS d.d., Zagrebačka 94, Varaždin, OIB: 00872098033, koje zastupa predsjednik uprave Tomislav Babić, OIB: 31171900044 (u daljnjem tekstu: "Prodavatelj")</p> <p>i</p> <p>S PARK Hrvatska d.o.o. Ulica Velimira Škorpika 34, Zagreb, OIB 08261347266, koje zastupaju prokuristi Boštjan Brantuša, OIB 84922265102 i Zoran Karamatić, OIB 75804061468 (u daljnjem tekstu: "Kupac")</p>	<p>VARTEKS d.d., Zagrebačka 94, Varaždin, OIB: 00872098033, represented by the president of the Management Board Tomislav Babić, OIB: 31171900044 (hereinafter: the "Seller")</p> <p>and</p> <p>S PARK Hrvatska d.o.o., Ulica Velimira Škorpika 34, Zagreb, OIB 08261347266, represented by its procura holders Boštjan Brantuša, OIB 84922265102 and Zoran Karamatić, OIB 75804061468 (hereinafter: the "Buyer")</p>
<p>kada se spominju zajedno u tekstu: "Ugovorne strane" ili "Strane"</p> <p>sklapaju sljedeći</p>	<p>hereinafter jointly referred to as: the "Contracting parties" or "Parties"</p> <p>enter into the following</p>
<p>UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA (u daljnjem tekstu: "Ugovor")</p>	<p>AGREEMENT ON THE SALE AND PURCHASE OF REAL ESTATE (hereinafter: the "Agreement")</p>
<p><i>Uvodne odredbe</i></p> <p>Članak 1.</p> <p>1.1 Prodavatelj je vlasnik sljedećih nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Varaždinu, katastarska općina Varaždin:</p>	<p><i>Introductory Provisions</i></p> <p>Article 1</p> <p>1.1. The Seller is the owner of the following real estate registered in the land registry of Municipal Court in Varaždin, cadastral municipality Varaždin:</p>
<p>i. zkč.br. 3924/3, u naravi Zagrebačka ulica ukupne površine 10433 m² i to: dvorište površine 36 m², dvorište površine 3 m², dvorište površine 2218 m², industrijska zgrada površine 8005 m², industrijska zgrada površine 162 m², industrijska zgrada površine 9 m², upisano u zk.ul. br. 15369 (ranije: zk. ul. 15932 k.o. Varaždin (u osnivanju));</p>	<p>i. land plot no. 3924/3, Zagrebačka ulica with a total surface area of 10,433 m², consisting of: industrial building of 8005 m², industrial building of 162 m², industrial building of 9 m², yard of 2,218 m², yard of 36 m² and yard of 3 m², LR Record 15369 (previously: LR Record 15932 cadastral municipality Varaždin in establishment);</p>
<p>ii. zkč.br. 3924/4, u naravi Zagrebačka ulica ukupne površine 24251 m² i to: dvorište površine 8388 m², industrijska zgrada površine 13197 m², industrijska zgrada površine 68 m², industrijska zgrada površine 1003 m², industrijska zgrada površine 168 m², industrijska zgrada površine 79 m², industrijska zgrada površine 177 m², industrijska zgrada površine 812 m², industrijska zgrada površine 260 m², industrijska zgrada površine 99 m², upisano u zk.ul.br. 15370 (ranije: zk. ul. 15932 k.o. Varaždin (u osnivanju));</p>	<p>ii. land plot no. 3924/4, Zagrebačka ulica with a total surface area of 24,251 m² consisting of: yard of 8,388 m², industrial building of 13,197 m², industrial building of 68 m², industrial building of 1,003 m², industrial building of 168 m², industrial building of 79 m², industrial building of 177 m², industrial building of 812 m², industrial building of 260 m², industrial building of 99 m², registered in the LR Record 15370 (previously: LR Record 15932 cadastral municipality Varaždin in establishment);</p>

iii. zkč.br. 3924/7, u naravi Zagrebačka ulica ukupne površine 9832 m ² i to: dvorište površine 1924 m ² , industrijska zgrada površine 4794 m ² , industrijska zgrada površine 29 m ² , industrijska zgrada površine 3022 m ² , pomoćna zgrada površine 63 m ² , upisano u zk.ul.br. 15378 (ranije: zk. ul. 15932 k.o. Varaždin u (osnivanju));	iii. land plot no. 3924/7, Zagrebačka ulica with a total surface area of 9,832 m ² , consisting of: industrial building of 4,794 m ² , industrial building of 3,022 m ² , industrial building of 29 m ² , auxiliary building of 63 m ² and yard of 1924 m ² , LR Record 15378 (previously: LR Record 15932 cadastral municipality Varaždin in establishment);
iv. zkč.br. 3924/20, u naravi Zagrebačka ulica površine 250 m ² , upisano u zk.ul.br. 15387;	iv. land plot no. 3924/20, Zagrebačka ulica with a surface area of 250 m ² , LR Record 15387;
v. zkč.br. 3924/22, u naravi Zagrebačka ulica ukupne površine 2484 m ² upisano u zk.ul.br. 15388.	v. land plot no. 3924/22, Zagrebačka ulica with a total surface area of 2484 m ² , LR Record 15388.
(sve nekretnine opisane pod 1.1.i.- 1.1.v. u daljnjem tekstu zajedno kao: "Nekretnine").	(all real estate plots described under 1.1.i.- 1.1.v. hereinafter jointly referred to as: the "Real Estate").
1.2. Prodavatelj i SPAR Hrvatska d.o.o. , Zagreb, Slavonska avenija 50, OIB: 46108893754, koje zastupaju direktori Helmut Anton Fenzl, OIB 82090377667 i Danijel Vidiš, OIB 7035845745 (u daljnjem tekstu: "Prenositelj") sklopili su Predugovor o kupoprodaji nekretnina (u daljnjem tekstu: "Predugovor").	1.2. The Seller and SPAR Hrvatska d.o.o. , Zagreb, Slavonska avenija 50, OIB: 46108893754, represented by its directors Helmut Anton Fenzl, OIB 82090377667 and Danijel Vidiš, OIB 70358457451 (hereinafter: the "Transferor") have, on 11 May 2020, concluded a Preliminary Agreement on the sale and purchase of real estate (hereinafter: the "Preliminary Agreement").
1.3. Predugovorom su predmetom buduće kupoprodaje (ukupne površine 33.900 m ²) bile obuhvaćene u cijelosti nekretnine opisane gore u 1.1.ii. i dijelovi nekretnina opisanih gore u 1.1.i., 1.1.iii, te dijelovi nekretnina označenih kao zk.č. 3924/16 i zk.č. 3924/17, od kojih su formirane nekretnine opisane pod 1.1.iv. i 1.1.v.	1.3. The Preliminary Agreement included, as subject matter of a future sale and purchase (of a total surface area of 33,900 m ²), entire land plot described above as 1.1.ii. and parts of real estate plots described above as 1.1.i., 1.1.iii, and parts of land plots no. 3924/16 and 3924/17 which were subsequently divided and new land plots under 1.1.iv. and 1.1.v. were formed.
1.4. Kupac je povezana osoba Prenositelja, odnosno društvo iz SPAR koncerna.	1.4. The Buyer is a related party to the Transferor, i.e. a company within the SPAR Group.
1.5. Prenositelj je iskoristio svoju ovlast iz članka X.2. Predugovora i prenio svoja prava i obveze na Kupca na temelju posebnog Sporazuma o prijenosu prava i obveza iz Predugovora o prodaji nekretnina.	1.5. The Transferor has exercised its right arising out of Article X.2 of the Preliminary Agreement and transferred its rights and obligations to the Buyer on the basis of a separate Transfer Agreement relating to the Preliminary Agreement.
1.6. Ovaj Ugovor zamjenjuje i ukida sve prijašnje sporazume Prodavatelja, Kupca i Prenositelja koji se tiču Nekretnina	1.6. This Agreement replaces and supersedes all prior arrangements of the Seller, Buyer and the Transferor regarding

73

<p>Prodavatelja, uključujući Predugovor, koji se smatra raskinutim sklapanjem ovoga Ugovora.</p>	<p>the Seller's Real Estate, including the Preliminary Agreement, which is terminated as of the conclusion of this Agreement.</p>
<p>1.7. Nekretnine su opterećene hipotekama koje su opisane i popisane u tablici koja je priložena ovom ugovoru kao Prilog 1. Sve hipoteke na Nekretninama Prodavatelja popisane u Prilogu 1. u daljnjem tekstu zajedno kao: "Hipoteke", a svi založni vjerovnici u daljnjem tekstu zajedno kao "Založni vjerovnici".</p> <p>Ugovorne strane su suglasne da se hipoteka upisana na Nekretninama s datumom 08.06.2020. pod brojem Z-7180/20 neće uzimati u obzir kao teret na Nekretninama te da Prodavatelj glede te hipoteke nema nikakvih obveza ishođenja brisovnog očitovanja ili upisa brisanja.</p> <p>Prodavatelj je ishodio pisma namjere od strane Založnih vjerovnika u kojima su Založni vjerovnici izrazili svoju namjeru da kod Javnog bilježnika (svaki pojedinačno), nakon sklapanja ovoga Ugovora, deponiraju brisovna očitovanja za Hipoteke (u daljnjem tekstu: "Brisovna očitovanja") s uputom da Brisovna očitovanja mogu biti predana Kupcu nakon isplate iznosa utvrđenog u Pismu namjere na račun Založnog vjerovnika koji je naznačen u Brisovnom očitovanju. Zbroj iznosa koji treba isplatiti Založnim vjerovnicima u skladu s Pismima namjere u daljnjem tekstu: "Isplata za brisovna očitovanja".</p>	<p>1.7. The Real Estate are encumbered with the mortgages listed and described in a table attached to this Agreement as Schedule 1. All the mortgages over the Seller's Real Estate listed in Schedule 1 are hereinafter jointly referred to as "Mortgages", and all secured creditors of Mortgages are hereinafter jointly referred to as "Secured Creditors".</p> <p>The Contracting parties agree that the mortgage registered on the Real Estate on 08 June 2020 under number Z-7180/20 shall not be considered as an encumbrance on the Real Estate and that the Buyer should not have any obligation regarding the mortgage to obtain the release statement or delete the registration.</p> <p>The Seller has obtained letters of intent from the Secured Creditors in which the Secured Creditors state their intention to (each individually) deposit with the Notary Public, upon the conclusion of this Agreement, release statements for the Mortgages (hereinafter: the "Release Statements"), with the instruction that the Release Statements (each individually) may be released to the Buyer upon the payment of the amounts determined in the Release Statement to the Secured Creditor's account stated in the Release Statements. The sum of amounts payable to the Secured Creditors pursuant to the Release Statements is hereinafter referred to as the "Release Payment".</p>
<p>1.8. Na Nekretninama je:</p> <p>ii) nekretnini iz čl. 1.1. ii. upisane zabilježbe prijave/prigovora u ispravnom postupku pod poslovnim brojem: Z-1430/2021, Z-1435/2021, Z-1584/2021, Z-1613/2021</p> <p>iii) nekretnini iz čl. 1.1. v. upisane zabilježbe prijave/prigovora u ispravnom postupku pod poslovnim brojem Z-1430/2021, Z-1435/2021, Z-1587/2021, Z-1616/2021.</p> <p>U odnosu na točke ii) i iii), Općinski sud u Varaždinu donio je rješenje poslovni broj Z-1241/2021 dana 22.07.2021. godine kojim se prigovori podnositelja Zvonka Droždeka,</p>	<p>1.8. The Real Estate is subject to:</p> <p>ii) land plot described in Art. 1.1. ii. records of application/objection in land registry correctional proceeding are entered under case numbers: Z-1430/2021, Z-1435/2021, Z-1584/2021, Z-1613/2021</p> <p>iii) land plot described in Art. 1.1. v. records of application/objection in land registry correctional proceeding are entered under case numbers: Z-1430/2021, Z-1435/2021, Z-1587/2021, Z-1616/2021.</p> <p>In relation to points ii) and iii) above Municipal court in Varaždin issued a decision, case number Z-1241/2021 on 22 July 2021 by which complaints of applicants Zvonko Droždek, Željko Solaj</p>

<p>Željka Solara i društva Sportex d.o.o. odbijaju kao neosnovani.</p> <p>Prodavatelj je sklopio:</p> <ul style="list-style-type: none"> Sporazum o uređenju međusobnih prava i obveza od 02.08.2021. godine ovjeren pod brojem OV-4168/2021 sa Željkom Solarom, Zvonkom Drožđekom i društvom Sportex d.o.o. Ugovor o kupoprodaji nekretnine i osnivanju prava služnosti od 03.08.2021. ovjeren pod brojem OV-4171/2021 sa Željkom Solarom i Zvonkom Drožđekom. 	<p>and Sportex d.o.o. are rejected as unfounded.</p> <p>The Seller has concluded:</p> <ul style="list-style-type: none"> Agreement on the regulation of mutual rights and obligations dated 2 August 2021 certified under number OV-4168/2021 with Željko Solar, Zvonko Droždek and Sportex d.o.o. Agreement on purchase and sale of real estate and the easement right establishment dated from 3 August 2021 certified under number OV-4171/2021 with Željko Solar and Zvonko Droždek.
<p>1.9. Na nekretninama opisanim u čl. 1.1. iv. i čl. 1.1. v upisano je pravo služnosti pod brojem Z-4225/2005, u korist TERMOPLIN d.d. Varaždin, Spinčićeve 78, koje se odnosi na postojanje, zaštitu, održavanje i rekonstrukciju plinske instalacije, te pod brojem Z-1765/16 pravo služnosti postojanja, zaštite, održavanja i rekonstrukcije plinske instalacije na čkbr.4084/2 u korist TERMOPLIN D.D., OIB: 70140364776, ULICA VJEKOSLAVA SPINČIĆA 80, 42000 VARAŽDIN, (u daljnjem tekstu skupno: "Pravo služnosti").</p>	<p>1.9. The real estate described above in Art. 1.1.iv. and Art. 1.1. v. are subject to the Land Register easement under Z-4225/2005 regarding the existence, protection, maintenance and reconstruction of the gas installations in favour of TERMOPLIN d.d. Varaždin, Spinčićeve 78 and easement right registered under Z-1765/16 in favour of TERMOPLIN D.D., OIB: 70140364776, ULICA VJEKOSLAVA SPINČIĆA 80, 42000 VARAŽDIN, regarding the existence, protection, maintenance and reconstruction of the gas installations (hereinafter jointly referred to as: the "Gas Easement").</p>
<p>1.10. Na Nekretninama se nalaze postojeće konstrukcije i objekti koji predstavljaju industrijska postrojenja Prodavatelja (ranije u uporabi za proizvodne djelatnosti Prodavatelja) (u daljnjem tekstu: "Postojeće građevine").</p>	<p>1.10. The Real Estate contains structures and buildings which are the Seller's industrial facilities (formerly in use for the Seller's production activities) (hereinafter: the "Existing Buildings").</p>
<p>1.11. Na inicijativu Prodavatelja Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj 23. lipnja 2021. godine donijela Odluku o proglašenju projekta "VARTEKS KVART-URBANA REGENERACIJA" strateškim investicijskim projektom Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: "SIP") u skladu sa Zakonom o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske (Narodne novine 29/18, 114/18). Kupac je bio upoznat s inicijativom radi ishoda statusa SIP-a. Prodavatelj će osigurati da Nekretnine budu obuhvaćene statusom SIP.</p>	<p>1.11. On Seller's initiative, and pursuant to the Act on Strategic Investment Projects of the Republic of Croatia (Official Gazette no. 29/18 and 114/18) the Government of Republic of Croatia has reached a Decision on declaring the project under the name of "VARTEKS KVART-URBANA REGENERACIJA" as a strategic investment project, dated 23 June 2021 (hereinafter: "SIP") The Buyer has been informed about the initiative on obtaining the SIP status. The Seller shall procure that the Real Estate shall be encompassed by the SIP status.</p>

97 B

1.12. Kupac planira na nekretninama koje su predmet ovoga Ugovora izgraditi retail park, okvirno grafički prikazan u Prilogu 4 (u daljnjem tekstu: " Projekt ").	1.12. The Buyer plans to use the real estate subject matter of this Agreement for the construction of a retail park, as indicatively presented graphically in Schedule 4 (hereinafter: the " Project ").
<i>Predmet Ugovora</i> Članak 2. 2.1. Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje Nekretnine opisane u čl. 1.1 Ugovora, kako su prikazane na katastarskom planu priloženih ovome Ugovoru kao Prilog 2, slobodne od Hipoteka i zaloge kao i trećih osoba, pod pretpostavkom ispunjenja uvjeta predviđenih ovim Ugovorom.	<i>Subject Matter of the Agreement</i> Article 2 2.1. The Seller sells and the Buyer purchases the real estate described in Art. 1.1 of this Agreement, all as graphically represented in the copy of cadastral map attached to this Agreement as Schedule 2, free from the Mortgages and encumbrances and fully vacated from third parties, subject to the terms and conditions stipulated in this Agreement.
2.2. Ugovorne strane suglasno ugovaraju da će Kupac imati pravo prvokupa u trajanju od 5 (pet) godina od dana sklapanja ovoga Ugovora u odnosu na nekretnine koje čine čestice odnosno površine čestica označene ružičastom bojom u izvodu iz katastarskog plana koji je Prilog 3 ovoga Ugovora (u daljnjem tekstu: " Opcijske nekretnine "), koje nisu obuhvaćene ovim Ugovorom kao predmet kupoprodaje. Prije namjeravane prodaje Opcijskih nekretnina Prodavatelj je dužan ponuditi iste Kupcu po kupoprodajnoj cijeni koju nudi treća osoba i ostalim uvjetima koji ne smiju biti nepovoljniji od onih koje sadrži ponuda treće osobe. Odstupajući od odgovarajućih odredbi Zakona o obveznim odnosima, Kupac ima obvezu očitovati se o svojoj namjeri korištenja prava prvokupa najkasnije u roku od 21 (dvadeset jedan) dan od dana primitka obavijesti Prodavatelja. Ako bi Ugovorne strane sklopile ugovor o kupoprodaji Opcijskih nekretnina, ugovorena kupoprodajna cijena dospijeva na plaćanje odmah po besteretnoj uknjižbi prava vlasništva Kupca na Opcijskim nekretninama. Prodavatelj ovime neopozivo i izričito ovlašćuje Kupca da na temelju ovoga Ugovora bez ikakvog daljnjeg pristanka Prodavatelja upiše pravo prvokupa u zemljišnim knjigama na Opcijskim nekretninama.	2.2. The Parties agree that the Buyer shall have a pre-emption right in the duration of 5 (five) years from the date of conclusion of this Agreement regarding Seller's land plots and parts of land plots marked in pink on the copy of the cadastral map attached as Schedule 3 of this Agreement (hereinafter: the " Option Real Estate "), which are not the subject matter of sale and purchase under this Agreement. Before the intended sale of the Option Real Estate the Seller is obliged to offer them to the Buyer at the purchase price offered by the third party and other terms not less favourable than contained in the third-party offer. As a contractual arrangement different from the provisions of the Obligations Act, the Buyer has an obligation to declare its intention of exercising the pre-emption right within 21 days from the receipt of the notice by the Seller. If the Parties conclude a sale and purchase agreement relating to the Option Real Estate, the agreed purchase price becomes due and payable immediately upon the Buyer's registration as owner without encumbrances to the Option Real Estate. The Seller hereby irrevocably and expressly authorizes the Buyer to register the pre-emption right in the Land Register on the Option Real Estate on the basis of this Agreement without any need for further consent by the Seller.
2.3. Tijekom razdoblja od pet godina od sklapanja ovog Ugovora, ako Kupac ne iskoristi svoje pravo prvokupa glede Opcijskih nekretnina, Prodavatelj ne smije	2.3. During a five-year period from the conclusion of this Agreement, if the Buyer does not exercise its pre-emption rights regarding the Option Real Estate, the Seller

<p>prodati Opcijske nekretnine trećoj osobi ako je ta treća osoba, ili njeno povezano društvo, u tržišnoj utakmici s Kupcem, odnosno bilo kojim društvom iz SPAR koncerna. Radi izbjegavanja dvojbe, osobe koje se bave razvojem nekretnina radi maloprodajne djelatnosti i FMCG lanci smatraju se društvima u tržišnoj utakmici s Kupcem.</p>	<p>shall not sell the Option Real Estate to a third party if such third party, or its affiliate, is a competitor of the Buyer, or any Buyer's affiliate within the SPAR Group. For the avoidance of doubt, the companies whose activities are real estate development for retail and FMCG chains are considered to be competitors of the Buyer.</p>
<p>2.4. Nakon izvršene primopredaje Nekretnina i ishođenja potrebne/ih dozvole/a, Kupac može, po vlastitom nahođenju i roku, zadržati ili srušiti i ukloniti Postojeće građevine (ili bilo koji njihov dio) na vlastiti trošak, uz primjenu odredbi članka 5.2 ispod.</p>	<p>2.4. After the handover of the Real Estate and the obtaining of the relevant permit(s), the Buyer may, at its own discretion and timeline, retain or demolish and remove the Existing Buildings (or any part thereof), at its expense, with the application of provisions of Article 5.2 below.</p>
<p><i>Kupoprodajna cijena</i></p> <p>Članak 3.</p> <p>3.1. Ugovorne strane ugovaraju kupoprodajnu cijenu za Nekretnine, u iznosu od EUR 7.700.000,00 (sedam milijuna sedamsto tisuća eura i nula centi) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • polaganja u javnobilježnički depozit iznosa koji je čl. 3.3. definiran kao Prvi obrok, • plaćanja iznosa koji su čl. 3.3. definirani kao Drugi i Treći obrok, ako se za to ispune uvjeti (u daljnjem tekstu: "Kupoprodajna cijena"). 	<p><i>Purchase Price</i></p> <p>Article 3</p> <p>3.1. The Parties stipulate the total purchase price for the Real Estate in the amount of EUR 7,700,000.00 (seven million seven hundred thousand euro and zero cent) in HRK equivalent calculated according to the mid exchange rate published by the Croatian National Bank on the day of:</p> <ul style="list-style-type: none"> • First Instalment payment (as defined in Art. 3.3.), • Second and Third Instalment payment (as defined in Art. 3.3.) if the conditions for payment are fulfilled (hereinafter: the "Purchase Price").
<p>3.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je iznos kapare od EUR 1.500.000,00 (jedan milijun petstotisuća eura), u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja (u daljnjem tekstu: "Kapara") plaćen Prodavatelju na temelju sklopljenog Predugovora. Iznos kapare se računa u Kupoprodajnu cijenu, i to u Prvi obrok Kupoprodajne cijene kako je opisan ispod, koji će biti umanjen za iznos kapare.</p>	<p>3.2. The Parties agree that the advance payment in the amount of EUR 1,500,000.00 (one million five hundred euro) in HRK equivalent of the EUR amount calculated in accordance with the mid exchange rate of the Croatian National Bank on the day of payment (the "Advance Payment"), has been paid to the Seller on the basis of the Preliminary Agreement. The Advance Payment shall be considered as part of the Purchase Price, specifically as part of the First Instalment described below, which shall be reduced by the amount of Advance Payment.</p>
<p>3.3. Kupoprodajna cijena će se sastojati od</p> <ul style="list-style-type: none"> • fiksnog iznosa u visini od EUR 4.700.000,00 u kunskoj protuvrijednosti, koja će biti plativa u skladu s uvjetima kako su utvrđeni u članku 3.4. i 4.3. (u daljnjem tekstu: "Prvi obrok") i od 	<p>3.3. The Purchase Price shall consist of a</p> <ul style="list-style-type: none"> • fixed part in the amount of EUR 4,700,000.00 in HRK equivalent, and shall be payable pursuant to the conditions set out below in Articles 3.4. and 4.3. (hereinafter the "First Instalment"), and of a

<ul style="list-style-type: none"> • varijabilnog dijela iznosa Kupoprodajne cijene u visini od EUR 3.000.000,00 u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, koji se sastoji od dva obroka (u daljnjem tekstu: "Drugi obrok" i "Treći obrok"), od kojih Drugi obrok iznosi EUR 1.500.000,00, a Treći obrok EUR 1.500.000,00, sve u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, koja će biti plativa samo ako se u cijelosti ispune uvjeti navedeni u člancima 3.4, 4.4. i 4.5. unutar vremenskog roka navedenog u članku 4.6. <p>Radi izbjegavanja svake dvojbe, ako uvjeti za plaćanje Drugog obroka i/ili Trećeg obroka, odnosno ako oba uvjeta ne bi bila ispunjena u odgovarajućim rokovima, Kupoprodajna cijena će biti umanjena u skladu s time, što neće imati štetan utjecaj na prava Kupca ili na Nekretnine.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • variable part in the amount of EUR 3,000,000.00 in HRK equivalent calculated according to the mid exchange rate published by the Croatian National Bank on the day of payment, itself containing two instalments (the "Second Instalment" and the "Third Instalment") of which Second Instalment amounts to EUR 1,500,000.00 and Third Instalment amounts to EUR 1,500,000.00, all in HRK equivalent calculated according to the mid exchange rate published by <p>definiranje uvjeta treći obrok day of payment, and will be payable definiranje uvjeta za drugi obrok</p> <p>in Articles 3.4, 4.4., and 4.5. have been fulfilled within the time periods set out in Article 4.6.</p> <p>For the avoidance of doubt, if the conditions for payment of Second Instalment and/or Third Instalment or both are not met within the respective time periods, the Purchase Price shall be reduced accordingly, without adversely affecting the Buyer's rights or the Real Estate.</p>
<p>3.4. Ugovorne strane suglasno ugovaraju da će cjelokupni iznos Kupoprodajne cijene biti plaćen u 3 (tri) obroka, od toga će Prvi obrok (fiksni dio) biti plaćen putem depozita kod javnog bilježnika, a Drugi i Treći obrok (opcionally, kao varijabilni dio) putem izravne bankarske doznake od strane Kupca Prodavatelju i Založnim vjerovnicima, po ispunjenju odgovarajućih uvjeta kako su prethodno utvrđeni u članku 4.</p>	<p>3.4. The Parties agree that the total amount of the Purchase Price shall be paid in three instalments, of which the First Instalment (as the fixed part) by means of deposit (escrow) with a public notary, and the Second Instalment and Third Instalment (optionally, as variable part), by direct bank transfer from Buyer to Seller and to Secured Creditors, upon the fulfilment of respective conditions precedent set out in Article 4.</p>
<p><i>Način plaćanja Kupoprodajne cijene</i></p> <p>Članak 4.</p> <p>4.1. Kupac će u roku od 5 (pet) dana od sklapanja ovog Ugovora deponirati kod javnog bilježnika Darje Bošnjak iz Zagreba, Ivana Lučića 22 (u nastavku: "Javni bilježnik") ukupan iznos Prvog obroka umanjen za već isplaćenu kaparu, odnosno iznos od 3.200.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja Hrvatske narodne banke na dan deponiranja, uz neopozivi nalog i ovlaštenje Javnom bilježniku da predmetni iznos kupoprodajne cijene isplati Prodavatelju i/ili</p>	<p><i>Payment of Purchase Price</i></p> <p>Article 4</p> <p>4.1. Within 5 (five) days from the conclusion of this Agreement, the Buyer shall deposit into escrow with the public notary Darja Bošnjak in Zagreb, Ivana Lučića 22 (hereinafter: "Public Notary") the entire amount of the First Instalment reduced by the advance payment, i.e. an amount of EUR 3,200,000.00 in HRK equivalent calculated in accordance with the mid exchange rate of the Croatian National Bank on the day of payment into escrow, with an irrevocable instruction and authorization to the Public Notary to pay the</p>

73

<p>njegovim Založnim vjerovnicima prema odredbama stavaka 2. i 3. ovog članka.</p> <p>Prodavatelj će osigurati da Založni vjerovnici u roku od 5 (pet) dana od sklapanja ovog Ugovora deponiraju brisovna očitovanja, u obliku i sadržaju prihvatljivom Kupcu, kod Javnog Bilježnika.</p>	<p>respective part of the Purchase Price to the Seller and/or the Secured Creditors in accordance with paragraph 2 and 3 of this Article.</p> <p>The Seller shall procure that the Secured Creditors within 5 (five) days form the conclusion of this Agreement deposit the Release Statements, in form and content acceptable to the Buyer, with the Public Notary.</p>
<p>4.2. Ugovorne strane će s Javnim bilježnikom ugovoriti polog novca (Prvog obroka) od strane Kupca i polog isprava (brisovnih očitovanja Založnih vjerovnika) sukladno ovom Ugovoru. Prvi obrok deponiran kod Javnog bilježnika bit će pušten iz pologa djelomično Prodavatelju, a djelomično Založnim vjerovnicima, svakom pojedinačno, u roku od 3 (tri) radna dana od pisanog zahtjeva, pod uvjetima kako su dolje izloženi.</p>	<p>4.2. The Parties shall arrange with the Notary Public a deposit of funds (First Instalment) by the Buyer and the deposit of documents (the Release Statements) by the Secured Creditors in accordance with this Agreement. The First Instalment deposited with the Notary Public shall be partially released to the Seller, and partially to the Secured Creditors, each individually, within 3 (three) business days from the receipt of the request in writing by the Seller, under the conditions set out below.</p>
<p>4.3. Prvi obrok umanjen za iznos Kapare, Javni bilježnik će pustiti iz pologa pojedinačno Prodavatelju i Založnim vjerovnicima, na način da:</p> <p>a) prvo, Isplatu za brisovna očitovanja u iznosu od 1.600.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja Hrvatske narodne banke na dan deponiranja, u korist Zagrebačke banke d.d. i Hrvatske banke za obnovu i razvitak,</p> <p>b) drugo, iznos od 1.600.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja Hrvatske narodne banke na dan deponiranja, na račun Prodavatelja;</p> <p>po ispunjenju sljedećih uvjeta, odnosno kad Prodavatelj Javnom bilježniku preda sljedeće isprave, u izvorniku ili ovjerenoj preslici:</p> <p>4.3.1. zemljišnoknjižne izvatke za Nekretnine iz kojih je vidljivo da je Kupac upisan kao isključivi vlasnik Nekretnina, da su Nekretnine slobodne od bilo kakvih plombi koje upućuju da postoje neprovedeni upisi i da su Nekretnine oslobođene od bilo kakvih tereta i prava trećih, s iznimkom Hipoteka i Pravo služnosti te zabilježbi prijave/prigovora u ispravnom postupku pod poslovnim brojem: Z-1430/2021, Z-1435/2021, Z-1584/2021, Z-1613/2021;</p>	<p>4.3. The First Instalment decreased by the amount of the Advance Payment, shall be released by the Notary Public from the escrow, respectively to the Seller and to the Secured Creditors, by paying:</p> <p>a) first, the Release Payment in the amount of EUR 1,600,000 in HRK equivalent calculated in accordance with the mid exchange rate of the Croatian National Bank on the day of payment into escrow, to Zagrebačka banka d.d. and Hrvatska banka za obnovu i razvitak,</p> <p>b) second, the amount of EUR 1,600,000 in HRK equivalent calculated in accordance with the mid exchange rate of the Croatian National Bank on the day of payment into escrow, to the Seller's bank account;</p> <p>upon the fulfilment of the following conditions, i.e. upon the delivery of the following documents, in the original or a certified copy, to the Notary Public:</p> <p>4.3.1. land registry excerpt(s) relating to the Real Estate evidencing that the Buyer is registered as the exclusive owner of the Real Estate, that there are no pending registrations or recordation on the Real Estate, and that the Real Estate is free of any third-party rights and encumbrances in the relevant Land Register records, except the Mortgages and the Gas Easement and records of application/objection in land registry</p>

<p>4.3.2. pravomoćno rješenje Općinskog suda u Varaždinu, zemljišnoknjižni odjel, kojim se dopušta uknjižba prava vlasništva u korist Kupca na Nekretninama;</p> <p>i</p> <p>4.3.3. Primopredajni zapisnik (kako je definiran čl. 6.3.) potpisan od strane Prodavatelja i Kupca.</p>	<p>correctional proceeding are entered under case numbers: Z-1430/2021, Z-1435/2021, Z-1584/2021, Z-1613/2021;</p> <p>4.3.2. the final decision of the Municipal Court in Varaždin, land registry department, on registering the ownership of the Buyer on the Real Estate; and</p> <p>4.3.3. the Handover Minutes (as defined in Art. 6.3.) for the Real Estate, signed by the Seller and the Buyer.</p>
<p>4.4. Drugi obrok u iznosu od EUR 1.500.000,00 bit će isplaćen po ispunjenju sljedećih uvjeta:</p> <p>4.4.1. Kupac ili uz njegovu suglasnost Prodavatelj je ishodio pravomoćno rješenje nadležnog tijela za poslove građenja kojim se dopušta rušenje i uklanjanje Postojećih građevina na Nekretninama. Radi otklanjanja svake sumnje, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će u svakom slučaju Kupac podmiriti cjelokupni trošak izrade projekta rušenja i uklanjanja objekata s pratećim nacrtima, proračunima i elaboratima i ishođenja dozvole za rušenje, kao i trošak samog rušenja i uklanjanja materijala, a Prodavatelj tek nominalno može imati status nositelja dozvole kojom se dopušta rušenje;</p> <p>4.4.2. Prodavatelj je, na vlastitu inicijativu i trošak, ishodio preseljenje svih instalacija koje su smještene na Nekretninama ako su takve instalacije postojale u svrhu drugih nekretnina Prodavatelja ili poslovnih djelatnosti osim na zkč. br. 3924/20 na kojoj se nalaze plinovodi;</p> <p>4.4.3. pravomoćno rješenje nadležnog tijela za poslove građenja kojim se izdaje lokacijska dozvola za Projekt na Nekretninama;</p> <p>i to na način da će iznos od EUR 550.000,00 biti isplaćen na račun Prodavatelja a iznos od EUR 950.000,00, sve u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja na račun Zagrebačke banke d.d. u roku od 7 dana od ispunjenja uvjeta, sukladno pismu</p>	<p>4.4. The Second Instalment in the amount of EUR 1,500,000.00, shall be paid upon the fulfilment of the following conditions:</p> <p>4.4.1. the Buyer or, with the Buyer's consent, the Seller has obtained the final decision of the competent public body authorized for construction matters, allowing the demolition and removal of the Existing Buildings on the Real Estate. For the avoidance of any doubt, the Contracting parties mutually agree that in any case the Buyer shall bear the entire cost of project design for the demolition and removal of objects with accompanying designs, calculations and elaborates and obtaining a demolition permit, as well as the cost of the demolition and removal of the material itself, and the Seller can only nominally have the status of the holder of the permit allowing the demolition;</p> <p>4.4.2. the Seller has, at its own initiative and expense, procured the relocation of all installations located on the Real Estate if such installations existed for the purpose of the Seller's other real estate or business activities except on land plot no. 3924/20 on which the pipelines are located;</p> <p>4.4.3. the final decision of the competent public body authorized for construction matters granting a location permit for the Project on the Real Estate.</p> <p>By payment of EUR 550,000.00 to the Seller's bank account, and by payment of the EUR 950,000.00 in HRK equivalent calculated according to the mid exchange rate published by the Croatian National Bank on the day of payment, to Zagrebačka banka d.d., within 7 days upon the fulfilment of the conditions, in accordance</p>

namjere Zagrebačke banke d.d. od 21.09.2021.	with the Letter of Intent issued by Zagrebačka banka d.d. on 21.09.2021.
<p>4.5. Treći obrok Kupoprodajne cijene u iznosu od EUR 1.500.000,00 u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja bit će plaćen po ispunjenju sljedećih uvjeta:</p> <p>4.5.1. po pravomoćnosti rješenja nadležnog tijela za poslove građenja, kojim se dopušta gradnja Projekta na Nekretninama,</p> <p>i to na način da će iznos od 550.000,00 biti isplaćen na račun Prodavatelja, a iznos od EUR 950.000,00 na račun Zagrebačke banke d.d., sve u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, u roku od 7 dana od ispunjenja uvjeta, sukladno pismu namjere Zagrebačke banke d.d. od 21.09.2021.</p>	<p>4.5. The third instalment of the Purchase Price in the amount of EUR 1,500,000.00, in HRK equivalent calculated according to the mid exchange rate published by the Croatian National Bank on the day of payment shall be paid upon the fulfilment of the following conditions:</p> <p>4.5.1. the final decision of the competent public body authorized for construction matters, allowing the construction of the Project on the Real Estate,</p> <p>By payment of EUR 550,000.00 to the Seller's bank account, and by payment of the EUR 950,000.00 to Zagrebačka banka d.d., all in HRK equivalent calculated according to the mid exchange rate published by the Croatian National Bank on the day of payment, within 7 days upon the fulfilment of the conditions, in accordance with the Letter of Intent issued by Zagrebačka banka d.d. on 21 September 2021.</p>
<p>4.6. Rok za ispunjenje prethodnih uvjeta bit će ograničen za svaki obrok, računajući početak roka svakog razdoblja od dana polaganja Prvog obroka u javnobilježnički polog od strane Kupca, na sljedeća vremenska razdoblja:</p> <p>4.6.1. na rok od 6 (šest) mjeseci za ispunjenje uvjeta za puštanje prve rate u skladu s gornjim člankom 4.3.,</p> <p>4.6.2. na rok od 18 (osamnaest) mjeseci za ispunjenje uvjeta za puštanje Drugog obroka u skladu s gornjim člankom 4.4.,</p> <p>4.6.3. na rok 24 (dvedesetčetiri) mjeseci za ispunjenje uvjeta za puštanje Trećeg obroka u skladu s gornjim člankom 4.5.</p> <p>Kupac se ne može pozivati na gornje rokove ako je do njihova isteka došlo zbog propusta ili zakašnjenja Kupca u ispunjavanju njegovih obveza, a o kojima ovisi ispunjenje uvjeta navedenih u člancima 4.3, 4.4. i 4.5.</p> <p>Radi izbjegavanja svake dvojbe, ako lokacijska dozvola za Projekt nije izdana u roku iz čl. 4.6.2. zbog uvjeta prethodnog ishoda lokacijske dozvole za rekonstrukciju ceste (Zagrebačka ulica),</p>	<p>4.6. The time period for fulfilment of conditions precedent for each instalment shall be limited to the following time periods, all calculated from the date of depositing the First Instalment into Public Notary escrow by the Buyer:</p> <p>4.6.1. 6 (six) months for the fulfilment of conditions for the release of the first instalment pursuant to Article 4.3. above,</p> <p>4.6.2. 18 (eighteen) months for the fulfilment of conditions for the payment of the Second Instalment pursuant to Article 4.4. above,</p> <p>4.6.3. 24 (twenty-four) months for the fulfilment of conditions for the payment of the Third Instalment pursuant to Article 4.5. above.</p> <p>The Buyer may not invoke the deadlines above if they expired due to the failure or delay of the Buyer in fulfilling his obligations, on which the fulfilment of the conditions set out in Articles 4.3, 4.4. and 4.5. depend.</p> <p>For the avoidance of any doubt, if the location permit for the Project is not issued within the time period as set out in Art. 4.6.2., due to the obligation of prior obtaining the location permit for</p>

<p>isto se neće smatrati propustom Kupca u ispunjenju njegovih obveza, no rok iz članka 4.6.2. se produljuje za dodatnih 3 (tri) mjeseca, od isteka roka iz članka 4.6.2. Radi izbjegavanja svake dvojbe, produljenje roka iz članka 4.6.2. može se tražiti samo jednom i ne može biti ponovljeno ili obnovljeno. U slučaju da lokacijska dozvola za rekonstrukciju Zagrebačke ulice nije izdana, ili ako bilo koji uvjet iz članka 4.4. nije ispunjen najkasnije do datuma isteka dodatnog tromjesečnog roka, Kupac se oslobađa obveze plaćanja Drugog obroka te se Kupoprodajna cijena umanjuje za iznos Drugog obroka, u skladu s člankom 4.8.</p>	<p>Zagrebačka street reconstruction, it shall not be deemed as the Buyer's failure to fulfil his obligations, however, the period set forth in Clause 4.6.2. shall be prolonged for additional 3 (three) months, starting as of expiry of the period set out in Clause 4.6.2. For the avoidance of any doubt, the prolongation of the period set forth in Clause 4.6.2. can be made only once and cannot be repeated or renewed. In case that the location permit for Zagrebačka street reconstruction is not issued, or any condition set forth in Article 4.4. is not fulfilled by the date of expiry of the three-month additional period at the latest, the Buyer shall be released from the obligation to pay the Second Instalment and the Purchase Price shall be reduced for the amount of the Second Instalment, in accordance with Article 4.8 below.</p>
<p>4.7. Ako uvjeti za puštanje Prvog obroka iz pologa, u skladu s člankom 4.3., nisu ispunjeni unutar vremenskog roka, kako je definiran u članku 4.6.1., javnobilježnički polog (depozit) će se raskinuti, a iznos uplaćen u polog bit će vraćen na račun Kupca, a isprave položene u depozit bit će vraćene osobi koja ih je deponirala.</p>	<p>4.7. If the conditions for release of the First Instalment from the escrow, in accordance with Article 4.3. are not fulfilled within the time limit set out in Article 4.6.1., the escrow (deposit) with the Public notary shall be terminated, amounts of the Purchase Price in the escrow shall be repaid to the Buyer's account, and any documents remaining deposited in escrow shall be returned to the person who deposited such documents.</p>
<p>4.8. Ako uvjeti koji prethode plaćanju Drugog obroka u skladu s člankom 4.4. nisu ispunjeni unutar vremenskog roka kako je utvrđen u članku 4.6.2., Kupac se oslobađa obveze plaćanja Drugog obroka, a Kupoprodajna cijena će biti umanjena za iznos Drugog obroka, bez utjecaja na prava Kupca.</p>	<p>4.8. If the conditions precedent for payment of the Second Instalment in accordance with Article 4.4. are not fulfilled within the time limit set out in Article 4.6.2., the Buyer shall be released from its obligation to pay the Second Instalment, and the Purchase Price shall be reduced for the amount of the Second Instalment, without prejudice to the Buyer's rights.</p>
<p>4.9. Ako uvjeti koji prethode plaćanju Trećeg obroka u skladu s člankom 4.5. nisu ispunjeni unutar vremenskog roka kako je utvrđen u članku 4.6.3., Kupac se oslobađa obveze plaćanja Trećeg obroka, a Kupoprodajna cijena će biti umanjena za iznos Trećeg obroka, bez utjecaja na prava Kupca.</p>	<p>4.9. If the conditions precedent for payment of the Third Instalment in accordance with Article 4.5. are not fulfilled within the time limit set out in Article 4.6.3., the Buyer shall be released from its obligation to pay the Third Instalment, and the Purchase Price shall be reduced for the amount of the Third Instalment, without prejudice to the Buyer's rights.</p>
<p>4.10. Kupac će, istodobno s polaganjem Prvog obroka u javnobilježnički polog, predati Prodavatelju garanciju izdanu od strane matičnog društva Kupca SES Spar</p>	<p>4.10. The Buyer shall, simultaneously with depositing the First Instalment into escrow with the Public Notary, deliver to the Seller a guarantee for payment of the Second</p>

<p>European Shopping Centers GmbH, OIB: 66152053603 Austrija, Salzburg, Europastraße, za plaćanje Drugog i Trećeg obroka (primjenjuje se u slučaju ispunjenja odgovarajućih prethodnih uvjeta), kao i za plaćanje bilo koje druge tražbine koju bi Prodavatelj mogao imati prema Kupcu u vezi s ovim Ugovorom.</p>	<p>Instalment and the Third Instalment (applicable in case of fulfilment of the respective conditions precedent), issued by the Buyer's parent company SES Spar European Shopping Centers GmbH, OIB: 66152053603 Austrija, Salzburg, Europastraße, as for the payment of any other claim that the Seller may have in connection with this Agreement.</p>
<p><i>Jamstva Prodavatelja i Kupca</i></p> <p style="text-align: center;">Članak 5.</p> <p>5.1. Potpisom ovog Ugovora Prodavatelj daje sljedeća jamstva:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. da su podaci iz članka 1.1., ovog Ugovora istiniti i točni; 2. da je isti jedini vlasnik Nekretnina, te da njegovo pravo vlasništva nije ni na koji način ograničeno; 3. da je isti u zakonitom, istinitom i poštenom posjedu Nekretnina; 4. da ne postoje ograničenja iz Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i drugih zakona koja bi priječila slobodno raspolaganje Nekretninama; 5. da je područje Nekretnina obuhvaćeno projektom pod nazivom »VARTEKS kvart – urbana regeneracija«, koji je odlukom Vlade RH (NN 70/2021) proglašen strateškim investicijskim projektom te da je u skladu s važećim prostornim planovima, te da Kupac može, ali nije obavezan, računati na status SIP i razvijati Projekt sukladno važećim propisima o prostornom uređenju i gradnji; 6. okvirni prikaz Projekta dostupan je Prodavatelju u Prilogu 4 ovog Ugovora; 7. Projekt se može graditi u skladu s propisima o prostornom uređenju koji su na snazi za područje Nekretnina; 8. da prije sklapanja ovog Ugovora ni na koji način nije raspolagao Nekretninama; 9. da na Nekretninama ne postoje nikakvi upisani niti neupisani tereti osim 	<p><i>Representations and Warranties of the Seller and the Buyer</i></p> <p style="text-align: center;">Article 5</p> <p>5.1. By signing this Agreement the Seller represents and warrants that:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. the information from Article 1.1. of this Agreement is true and accurate; 2. it is the exclusive owner of the Real Estate and that its right of ownership is not limited in any way; 3. it holds legal, true and honest possession of the Real Estate; 4. there are no limitations according to the Act on the Protection and Preservation of Cultural Goods and other regulations that would prevent free disposal of Real Estate; 5. the area where the Real Estate is situated is covered by the project »VARTEKS kvart – urbana regeneracija« declared by the decision of Croatian Government (OG 70/2021) as a strategic investment project and in accordance with the zoning plans currently in force and the Buyer may, but is not obligated, to rely on SIP status and may develop the Project under regularly applicable zoning and construction regulations; 6. the indicative plan of the Project has been made available to the Seller as presented in Schedule 4 of this Agreement; 7. the Project may be constructed pursuant to the zoning regulations in force for the area where the Real Estate is situated; 8. prior to the entering into this Agreement, it has not in any manner disposed with the Real Estate; 9. there are no registered or unregistered encumbrances on the Real Estate apart

<p>Hipoteka i Prava služnosti i zabilježbe prijave/prigovora u ispravnom postupku pod poslovnim brojem: Z-1430/2021, Z-1435/2021, Z-1584/2021, Z-1613/2021;</p>	<p>from the Mortgages and the Gas Easement and records of application/objection in land registry correctional proceeding are entered under case numbers: Z-1430/2021, Z-1435/2021, Z-1584/2021, Z-1613/2021;</p>
<p>10. da ne postoje prava trećih osoba koja bi na bilo koji način ograničavala vlasnička ovlaštenja Prodavatelja;</p>	<p>10. there are no rights of third parties that would in any manner limit the ownership rights of the Seller;</p>
<p>11. da se u vezi predmetnih Nekretnina ne vodi bilo kakav spor ili postupak (sudski, arbitražni, upravni, prekršajni ili bilo koji drugi spor ili postupak) koji ne bi bio zabilježen i vidljiv u zemljišnim knjigama;</p>	<p>11. there are no litigation or other proceedings (court, arbitral, administrative, misdemeanour or any other litigation or proceedings) instituted regarding the Real Estates which may not be recorded and evidenced in the land registry;</p>
<p>12. da Postojeće građevine koje se nalaze na Nekretninama u značajnoj mjeri predstavljaju legalno sagrađene građevine, u značajnoj mjeri u skladu s propisima Republike Hrvatske važećima u vrijeme njihove izgradnje i da su legalne u trenutku sklapanja ovog Ugovora, dok svaki nedostatak ili propust glede legalnosti izgradnje, preinake ili rekonstrukcije postojećih zgrada neće imati za posljedicu odgovornost Kupca;</p>	<p>12. the Existing Buildings located on the Real Estate are buildings to a material extent legally constructed, to a material extent in compliance with the regulations of the Republic of Croatia in force at the time of their construction and are legal as of the date of conclusion of this Agreement, while any defect or omission in the legality of the construction, modification or reconstruction of Existing Buildings shall not result in any liability for the Buyer;</p>
<p>13. da je stanje u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Varaždinu glede Nekretnina istinito i potpuno na dan sklapanja ovog Ugovora, i da kao takvo u cijelosti prikazuje pravo vlasništva i terete na Nekretninama;</p>	<p>13. the status of Real Estate in the land registry of the Municipal court in Varaždin is accurate and complete on the day of the entering into this agreement and as such entirely shows the ownership and encumbrances of the Real Estate;</p>
<p>14. posebice, bez ikakvih ograničenja da Nekretnine ni u kojem dijelu nisu predmetom zakupa, najma ili korištenja po bilo kojoj drugoj osnovi niti su treće osobe u posjedu Nekretnine;</p>	<p>14. In particular and without limitation, the Seller represents and warrants that no third parties have a lease right or other right to use any part of the Real Estate or factually occupy the Real Estate;</p>
<p>15. da Nekretnine nisu kontaminirane te da na Nekretninama ne postoje onečišćenja bilo koje vrste;</p>	<p>15. there is no contamination on the Real Estate and there are no pollution of any kind on the Real Estate;</p>
<p>16. da nema i da na Nekretninama nije bilo odlaganja štetnog otpada;</p>	<p>16. there is no and there has been no waste disposal of harmful substances on the Real Estate;</p>
<p>17. da su Nekretnine slobodne od arheoloških ostataka ili drugog sadržaja, koji bi ograničavali mogućnost Kupca da sruši ili izgradi građevine na Nekretninama;</p>	<p>17. the Real Estate is free or archaeological remains or other content which would limit the Buyer's possibility to demolish or construct buildings on the Real Estate;</p>

<p>18. da nema podzemnih ili nadzemnih instalacija (izuzev plinskih instalacija sukladno Pravu služnosti) koje se nalaze ili prolaze kroz Nekretnine, koje bi ograničavale mogućnost Kupca da sruši ili izgradi građevine na Nekretninama;</p> <p>19. da nema nenaplaćenih poreznih obveza glede Nekretnina koje bi proizašle iz činjenica ili okolnosti koje postoje prije sklapanja ovog Ugovora;</p> <p>20. Prodavatelj je poduzeo sve radnje, pribavio sve suglasnosti i odobrenja te ispunio sve druge zahtjeve koji su potrebni za sklapanje i provedbu ovog Ugovora;</p> <p>21. sklapanje i provedba ovog Ugovora od strane Prodavatelja nisu protivni prisilnim propisima te odlukama sudova ili drugih nadležnih tijela koje su obvezujuće za Prodavatelja, uključujući osobito predstečajnu nagodbu Prodavatelja i obveze koje otud proizlaze;</p> <p>22. Prodavatelj ovaj Ugovor sklapa oslanjajući se isključivo na vlastitu procjenu rizika povezanih sa sklapanjem ugovora;</p> <p>23. Prodavatelj ima obveze prema postojećoj predstečajnoj nagodbi broj Stpn-51/13-4 od 11. srpnja 2013. godine, nije podnio zahtjev za otvaranje stečajnog ili predstečajnog postupka, u skladu s važećim zakonima, i ne planira isto učiniti unutar razumno predvidivog roka;</p> <p>24. Prodavatelju nije poznato da je treća osoba podnijela zahtjev za otvaranje stečajnog postupka nad Prodavateljem;</p> <p>25. Prodavatelj nije insolventan te njegovi bankovni računi nisu blokirani;</p> <p>26. Prodavatelj je sklopio Ugovor o kupoprodaji nekretnina i osnivanju prava služnosti i Sporazum u uređenju međusobnih obveza kako su opisani u čl. 1.8., čime je Prodavatelj riješio spor sa Zvonkom Droždekom, Željkom Solarom i društvom Sportex d.o.o.</p>	<p>18. there are no underground or over ground installations (except the gas installation pursuant to the Gas Easement) which are located at or pass through the Real Estate, which would limit the Buyer's possibility to demolish or construct buildings on the Real Estate;</p> <p>19. there are no unpaid tax obligations regarding the Real Estate arising out of facts or circumstances existing prior to the conclusion of this Agreement;</p> <p>20. the Seller has undertaken all measures, obtained all consents and approvals and other requirements necessary for entering into and performance of this Agreement;</p> <p>21. the entering into and performance of this Agreement by the Seller is not contrary to binding provisions of the law or decisions of courts or other bodies which are binding for the Buyer, including especially the pre-bankruptcy settlement of the Seller and the obligations arising therefrom;</p> <p>22. the Seller enters into this Agreement relying exclusively on its own initiative and risk assessment;</p> <p>23. the Seller has obligations under the existing pre-bankruptcy settlement number Stpn-51/13-4 of 11 July 2013, has not filed an application for opening of bankruptcy or pre-bankruptcy proceedings over the Seller, under the laws currently in force, and does not plan to do so within a reasonably foreseeable time;</p> <p>24. the Seller is not aware that a third party has filed an application for opening of bankruptcy over the Seller;</p> <p>25. the Seller is not insolvent and its bank accounts are not blocked;</p> <p>26. the Seller has concluded the Sale and purchase agreement and the Agreement on mutual obligations, as described in Art. 1.8. above. By concluding the respective agreements, the Seller has resolved disputes with Zvonko Droždek, Željko Solar and Sportex d.o.o.</p>
<p>5.2. Ugovorne strane utvrđuju da su azbest ili drugi slični štetni materijali (u nastavku: „Štetni materijali”) vjerojatno korišteni</p>	<p>5.2. The Parties acknowledge that asbestos or other similar hazardous materials (hereinafter: the “Hazardous Materials”)</p>

<p>tijekom gradnje na Nekretninama i da su vjerojatno prisutni u Postojećim građevinama. Prodavatelj će sudjelovati u troškovima uklanjanja i zbrinjavanja Štetnih materijala tijekom rušenja i uklanjanja Postojećih građevina, i snosit će 50% takvih troškova, ali u svakom slučaju najviše od iznosa od EUR 500.000,00 (petstotisuća eura).</p> <p>U slučaju kašnjenja za obveze iz ovog stavka, Prodavatelj je dužan snositi troškove, izdatke i štete Kupca. Kupac je osim toga i ovlašten sam naručiti poduzimanje mjera za uklanjanje svih predmeta i svih potrebnih mjera za zbrinjavanje otpada. Trošak tih radnji je dužan snositi isključivo Prodavatelj, do iznosa kako je definiran u gornjem stavku.</p> <p>Kupac je ovlašten jednostrano izjaviti prijeboj između bilo kojeg preostalog iznosa tražbine Prodavatelja po osnovi Kupoprodajne cijene i tražbina Kupca temeljem ovog članka 5.2.</p>	<p>have likely been used during construction on the Real Estate and are likely present in the Existing Buildings. The Seller shall participate in expenses of removal and disposal of Hazardous Materials during the demolition and removal of Existing Buildings and shall bear 50% of such expenses, but in any event no more than EUR 500,000.00 (five hundred thousand euro).</p> <p>In case the Seller has not fulfilled its obligations in a timely manner, it shall bear all of the Buyer's costs, expenses and damages. The Buyer is entitled to organize the undertaking of all necessary actions for the removal of objects and disposal of waste. The cost of these actions shall be entirely borne by the Seller, up to the amount as stipulated in previous paragraph.</p> <p>The Buyer is authorized to unilaterally declare a set-off between any remaining claims of the Seller on the basis of Purchase Price and the Buyer's claims based on this Article 5.2.</p>
<p>5.3. U slučaju povrede bilo kojeg od jamstava iz članka 5.1. ovog Ugovora, Prodavatelj se obvezuje u roku od 4 (četiri) tjedna otkloniti tako nastalu povredu na način koji dovodi Kupca u poziciju kao da povreda nije niti nastala.</p> <p>Ovaj stavak u cijelosti se primjenjuje i na jamstva Kupca iz nižeg stavka 5.5. ovog članka.</p>	<p>5.3. In case of breach of any of the representations and warranties from the Article 5.1. of this Agreement, the Seller shall, at its own expense, remedy the breach within 4 (four) weeks and put the Buyer in such position as if such breach has not occurred.</p> <p>This article shall apply accordingly to the representations and warranties of the Buyer, as stipulated in Art. 5.5.</p>
<p>5.4. Jamstva iz članka 5.1. i 5.5. vrijede u trenutku sklapanja ovog Ugovora.</p>	<p>5.4. All the representations and warranties stipulated in Article 5.1. and 5.5. are valid in the moment of entry into this Agreement.</p>
<p>5.5. Kupac izjavljuje i jamči Prodavatelju da:</p> <p>a) je poduzeo sve radnje, pribavio sve suglasnosti i odobrenja te ispunio sve druge zahtjeve koji su potrebni za sklapanje i provedbu ovog Ugovora,</p> <p>b) sklapanje i provedba ovog Ugovora nisu protivni prisilnim propisima te odlukama sudova ili drugih nadležnih tijela koje su obvezujuće za Kupca,</p> <p>c) ovaj Ugovor sklapa oslanjajući se isključivo na vlastitu procjenu rizika povezanih sa sklapanjem Ugovora,</p>	<p>5.5. The Buyer represents and warrants that:</p> <p>a) the Buyer has undertaken all measures, obtained all consents and approvals and other requirements necessary for entering into and performance of this Agreement;</p> <p>b) the entering into and performance of this Agreement is not contrary to binding provisions of the law or decisions of courts or other bodies which are binding for the Buyer,</p>

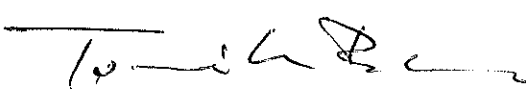
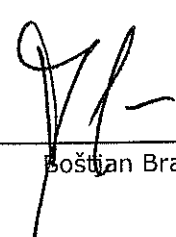
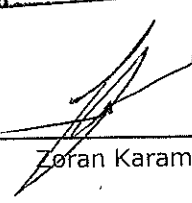

<p>d) da ima potrebna ovlaštenja za preuzimanje otpravka rješenja o zabilježbi prvenstvenog reda Z-14212/20 iz javnobilježničkog depozita.</p>	<p>c) the Buyer enters into this Agreement relying exclusively on its own initiative and risk assessment, d) the Buyer has the authorisation to take the copy of the decision on recording the priority order Z-14212/20 from the notarial deposit.</p>
<p>5.6 Kupac izjavljuje da:</p> <p>a) je prije sklapanja ovog Ugovora upoznat sa svim činjenicama i okolnostima za koje se može razumno smatrati kako su bitni za donošenje odluke Kupca o sklapanju ovog Ugovora;</p> <p>b) je prije sklapanja ovog Ugovora Kupcu bilo omogućeno da pregleda sve dokumente bitne za odluku Kupca da sklopi ovaj Ugovor;</p> <p>c) je za potrebe sklapanja i izvršenja ovog Ugovora prema vlastitoj procjeni angažirao odgovarajuće pravne, financijske, porezne i druge stručne savjetnike.</p>	<p>5.6. The Buyer states that:</p> <p>a) prior to entering into this Agreement the Buyer was made aware of all facts and circumstances which might reasonably be considered relevant for the Buyer's decision to enter into this Agreement,</p> <p>b) prior to entering into this Agreement the Buyer was allowed to inspect all documents which might reasonably be considered relevant for the Buyer's decision to enter into this Agreement,</p> <p>c) the Buyer has, by their own judgment, commissioned the help of appropriate legal, financial, tax and other experts for the purpose of entering into and performance of this Agreement.</p>
<p>5.7. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da jamstva Kupca propisana u čl. 5.5. i izjave navedene u čl. 5.6. ni u kojem slučaju ne isključuju jamstva Prodavatelja, kako su navedena u čl. 5.1.</p>	<p>5.7. The Parties mutually agree that the warranties of the Buyer stipulated in Art. 5.5. and statements stipulated in Art. 5.6. do not exclude in any way the representations and warranties of the Seller, as stipulated in Art. 5.1.</p>
<p><i>Obveze Ugovornih strana</i></p> <p style="text-align: center;">Članak 6.</p> <p>6.1. Nakon polaganja Prvog obroka Kupoprodajne cijene Prodavatelj se obvezuje:</p> <p>(i) poduzeti sve potrebne radnje usmjerene na ishodovanje brisovnih očitovanja podobnih za izvršavanje upisa brisanja Hipoteka i polaganja brisovnih očitovanja kod Javnog bilježnika;</p> <p>(ii) u roku od 10 (deset) radnih dana od dana polaganja Prvog obroka kod Javnog bilježnika, predati Kupcu sadržajno prihvatljivu tabularnu izjavu, kojom se Kupcu daje bezuvjetno dopuštenje da u zemljišnim knjigama i drugim javnim očevidnicima izvrši uknjižbu prava vlasništva na Nekretninama u svoju korist.</p>	<p><i>Obligations of the Contracting parties</i></p> <p style="text-align: center;">Article 6</p> <p>6.1. Upon the First Instalment deposit day, The Seller shall:</p> <p>(i) undertake all necessary actions directed at obtaining statements of release appropriate for the deregistration of Mortgages and depositing the statements of release with the Public Notary,</p> <p>(ii) within 10 (ten) business days from the day of deposit of the First Instalment with the Notary Public, deliver to the Buyer the relevant Permission to Register, authorizing the Buyer with the unconditional permission to register the ownership over the Real Estate in its name in the land registry and other public registries.</p>

<p>6.2. Prodavatelj će obavijestiti Kupca ili ovlaštenog predstavnika Kupca da zajednički pregledaju Nekretnine na licu mjesta te sastave i potpišu zapisnik (u daljnjem tekstu: "Zapisnik"). Pregled Nekretnina započet će odmah po sklapanju Ugovora, a najkasnije unutar 2 (dva) dana od dana sklapanja Ugovora. Pregled mora biti dovršen najkasnije unutar 6 (šest) radnih dana od dana početka pregleda. Ako stvarno stanje Nekretnina ne odgovara izjavama i jamstvima Prodavatelja prema ovom Ugovoru, stranke će odstupanja i probleme (u daljnjem tekstu: "Nedostaci") po završetku pregleda unijeti u Zapisnik. Prodavatelj će o svom trošku otkloniti sve Nedostatke u Zapisniku u roku od 4 (četiri) tjedna i staviti Kupca u takav položaj kao da do takvih odstupanja i problema nije došlo. Radi izbjegavanja sumnje, primopredaja posjeda izvršit će se što je prije moguće nakon završetka pregleda, osim ako su Nedostaci značajni i/ili mogu dovesti do bilo kakve odgovornosti Kupca.</p>	<p>6.2. The Seller shall inform the Buyer or authorised representative of the Buyer to jointly inspect the Real Estate on site, and to draft and sign minutes of the inspection (hereinafter: the "Minutes of Inspection"). The inspection shall commence as soon as possible, within 2 (two) days from the date of execution of the Agreement at the latest. The inspection shall be concluded at the latest within 6 (six) working days from the date of commencing of the inspection. Upon completing the inspection, if the actual status of the Real Estate does not correspond to the Seller's representations and warranties under this Agreement, the Parties shall enter the discrepancies and problems (hereinafter: the "Defects") in the Minutes of Inspection. The Seller shall, at its own expense, remedy all Defects in the Minutes of Inspection within 4 (four) weeks and put the Buyer in such position as if such discrepancies and problems have not occurred. For the avoidance of doubt, unless the Defects are material and/or may result in any liability for the Buyer, the handover of possession shall be performed as soon as reasonably possible upon the completion of inspection.</p>
<p>6.3. Prodavatelj će, ako nema materijalnih Nedostataka i/ili Nedostataka koji bi mogli rezultirati odgovornošću Kupca, po završetku pregleda bez odgađanja službeno izvršiti primopredaju posjeda Nekretnina Kupcu (u daljnjem tekstu: "Datum primopredaje") i Ugovorne strane će u tom potpisati zapisnik o primopredaji Nekretnina (u daljnjem tekstu: "Primopredajni zapisnik").</p>	<p>6.3. Upon completing the inspection, and in the absence of Defects which are material and/or may result in any liability for the Buyer, The Seller shall without undue delay formally perform a handover of possession of the Real Estate to the Buyer (such date shall be hereinafter: the "Handover Date") and Parties shall sign minutes of handover of the Real Estate (hereinafter: the "Handover Minutes").</p>
<p>6.4. Prodavatelj će Kupcu predati sve potrebne isprave kako bi Kupac mogao koristiti iznose komunalnog doprinosa koji su već plaćeni od strane Prodavatelja.</p>	<p>6.4. The Seller shall deliver to the Buyer all necessary documents for the Buyer to be entitled to use the amounts of municipal fee (Croatian: <i>komunalni doprinos</i>) already paid by the Seller.</p>
<p>6.5. Prodavatelj se obvezuje o svom trošku najkasnije u roku od 6 (šest) mjeseci od Datuma primopredaje Nekretnina Kupcu osigurati prelaganje (premještanje) instalacija koje se nalaze na Nekretninama ako takve instalacije postoje za potrebe</p>	<p>6.5. The Seller shall, within 6 (six) months from the Handover Date, at its own initiative and expense, procure the relation of all installations located on the Real Estate if such installations exist for the purpose of the Seller's other real estate or business activities.</p>

drugih Prodavateljevih nekretnina ili poslovnih aktivnosti.	
<p>6.6. Kupac se obvezuje:</p> <p>(i) U roku od 3 (tri) radnih dana od primitka tabularne izjave podnijeti potpun i uredan prijedlog za uknjižbu svog prava vlasništva na Nekretninama;</p> <p>(ii) u roku od 6 (šest) mjeseci od sklapanja Ugovora o vlastitom trošku ispuniti sve svoje obveze vezane uz pripremu projektne dokumentacije te poduzeti sve druge radnje koje su potrebne kako bi se ispunili uvjeti propisani u člancima 4.4.1., 4.4.3., i 4.5.1.</p>	<p>6.6. The Seller shall:</p> <p>(i) within 3 (three) working days of receipt of the Permission to Register fulfil complete and regular application for registering its property right on the Real estate;</p> <p>(ii) within 6 (six) months from entering into this Agreement at its own expense fulfil all its obligations related to the preparation of the project documentation and take all other activities necessary to meet the conditions set down in Articles 4.4.1, 4.4.3, and 4.5.1.</p>
<p>6.7. Ugovorne strane suglasne su da će u najboljoj vjeri surađivati na osmišljavanju i projektiranju prometnog rješenja kojim se na najbolji način osigurava spoj Nekretnina s javnom prometnicom, kao i prometna povezanost Nekretnina s budućim rezidencijalnim naseljem te ostalim dijelovima Varteks kompleksa.</p>	<p>6.7. The Contracting parties agree to cooperate in the best faith on the preparation and design of a transport solution that ensures the connection of Real Estate with the public road, as well as the transport connection of the Real Estate with the future residential community and other parts of the Varteks complex.</p>
<p><i>Raskid Ugovora i naknada štete</i></p> <p>Članak 7.</p> <p>7.1. Ako se povreda bilo kojeg od jamstava iz članka 5.1. ne otkloni ili ne može biti otklonjena u roku iz čl. 5.3., Kupac po vlastitom izboru ima pravo na:</p> <ul style="list-style-type: none"> - raskid ovog Ugovora zbog krivnje Prodavatelja; ili - pravo na sniženje Kupoprodajne cijene te - naknadu štete koja bi nastala kao posljedica povrede i - naknadu štete koja mu je nastala uslijed raskida Ugovora. <p>Ovaj stavak u cijelosti se primjenjuje i na povredu bilo kojeg od jamstava iz članka 5.5., a u odnosu na Kupca.</p>	<p><i>Termination of the Agreement and Compensation for Damages</i></p> <p>Article 7</p> <p>7.1. If remedy of the breach of the representations and warranties from Article 5.1. is not or cannot be remedied within the term stipulated in Art. 5.3., the Buyer shall be entitled to select in its sole discretion:</p> <ul style="list-style-type: none"> - terminate this Agreement due to the fault of the Seller, or - Purchase Price reduction, and - compensation by the Seller for the damages incurred by it as a result of the breach and - compensation by the Seller for the damages incurred by termination of this Agreement. <p>This Article shall apply accordingly to the breach of representation and warranties stipulated in Art. 5.5.</p>

<p>7.2. Ako se povreda jamstava iz čl. 5.1. ne otkloni u roku kako je definiran u čl. 5.3., Kupac ima pravo na naknadu obične štete koja bi nastala kao posljedica povrede jamstava i to do punog iznosa isplaćene Kupoprodajne cijene uz isključenje prava na naknadu izmakle koristi. U odnosu na eventualnu odgovornost Prodavatelja zbog kršenja jamstava isključivo iz članka 5.1 točaka 12. i 17. iznos odgovornosti za štetu se ograničava na ukupan zbirni iznos od 2.000.000,00 EUR (dva milijuna eura). Radi izbjegavanja sumnje, ograničenje iz prethodne rečenice se odnosi na ukupnost svih zahtjeva postavljenih prema Prodavatelju po osnovi kršenja jamstava iz članka 5.1 točaka 12. i 17. koji zbrojem ne mogu biti viši od 2.000.000,00 EUR (dva milijuna eura). Jamstva iz članka 5.1. točke 12. i 17. traju do trenutka pravomoćnosti građevinske dozvole za Projekt. Radi izbjegavanja svake dvojbe, za povrede ostalih jamstava Prodavatelj odgovara do punog iznosa isplaćene Kupoprodajne cijene.</p>	<p>7.2. If remedy of the breach of the representations and warranties from the Article 5.1. is not or cannot be carried out within the term stipulated in Art. 5.3., the Buyer shall be entitled to be compensated by the Seller for the ordinary damages incurred by it as a result of the warranty breach to the full amount of the paid Purchase Price, with total exclusion of the compensation for the loss profit. In respect of the Seller's potential liability for damages due to a breach of warranties exclusively set out in Clause 5.1 points 12 and 17 is limited to a total basket amount of EUR 2,000,000.00 (two million euro). For the avoidance of any doubt, the limitation from the latter sentence refers to the totality of all claims brought against the Seller arising out of Clause 5.1 points 12 and 17, which in total may not be higher than EUR 2,000,000.00 (two million euro). Warranties from Clause 5.1. points 12 and 17 last until the building permit for the Project becomes final and binding. For the avoidance of any doubt, in case of breaches of any other warranty, the Seller's liability is limited to the full amount of the paid Purchase Price.</p>
<p>7.3. U slučaju da istekne rok u vezi s depozitom iz članka 4.7, svaka Ugovorna strana ima pravo raskinuti Ugovor i na vraćanje danog prema zakonskim pravilima o vraćanju kod raskida ugovora. No, ako se uvjeti za isplatu Prvog obroka Kupoprodajne cijene ispune nakon isteka roka iz članka 4.7, a prije no što bilo koja Ugovorna strana raskine Ugovor, Ugovor ostaje na snazi i ne može se iz tog razloga raskidati.</p>	<p>7.3. In case that the time limits regarding the escrow in Article 4.7 elapse, each Contracting party is entitled to terminate the Agreement and shall also have the right to terminate the Agreement and to repay the given under the legal rules on return at the termination of the agreement. However, if the conditions for payment of the First Instalment of the Purchase Price are met after the elapse of the time limits referred to in Article 4.7, and before any Contracting party terminates the Agreement, the Agreement shall remain in force and cannot be terminated for that reason.</p>
<p>7.4. U slučaju raskida Ugovora, Kupac će o istom obavijestiti Javnog bilježnika bez odgode, a Javni bilježnik će na jednostrani zahtjev Kupca koji može biti postavljen na bilo koji dan nakon proteka gore navedenih rokova, vratiti Kupcu iznos Kupoprodajne cijene uvećano za pripadajući PDV u slučaju gdje je to primjenjivo.</p>	<p>7.4. In the event of termination, the Buyer shall inform the Public Notary of the termination without delay. Upon unilateral request of the Buyer, which may be made at any time after this date in its sole discretion until the Conditions are not fulfilled, The Public Notary shall transfer the amount of Purchase Price increased for the pertaining VAT where applicable, back to the Buyer.</p>
<p><i>Troškovi i porez</i></p>	<p><i>Costs and Real Estate Transfer Tax</i></p>

<p>Članak 8.</p> <p>8.1. Nekretnine iz članka 1.1. ovog Ugovora predstavljaju nekretnine kod kojih je od datuma prvog nastanjenja prošlo više od dvije godine, ali Prodavatelj sukladno odredbi iz članka 40. stavak 4. Zakona o porezu na dodanu vrijednost (dalje u tekstu: Zakon o PDV-u) izabire oporezivanje isporuke predmetne nekretnine PDV-om, budući da je Kupac porezni obveznik koji u cijelosti može odbiti pretporez. Kupac kao porezni obveznik je sukladno odredbi iz članka 75. stavak 3. točka c) Zakona o PDV-u, dužan platiti PDV za isporuku nekretnine (prijenos porezne obveze). Budući da je isporuka predmetnih nekretnina oporeziva na temelju izbora Prodavatelja (prema članku 40. stavak 4. Zakona o PDV-u), Prodavatelj u računu za isporuku nekretnina neće zaračunati PDV, već će u istom stajati napomena da se radi o prijenosu porezne obveze prema članku 75. stavak 3. točka c) Zakona o PDV-u.</p>	<p>Article 8</p> <p>8.1. The Real Estate from Article 1.1. of this Agreement represent real estate for which more that two years have passed from their first use, but the Seller elects, in accordance with Article 40 paragraph 4 of the Act on Value Added Tax (hereinafter: the "VAT Act"), to pay VAT on the delivery of the real estate, because the Buyer is a taxpayer who can completely deduct VAT. The Buyer, as taxpayer, is obliged to pay VAT on the delivery of real estate, in accordance with Article 75 paragraph 3 item c) of the VAT Act. Taking into account that the delivery of the real estate is subject of VAT based on the choice of the Seller (in accordance with Article 40 paragraph 4 of the VAT Act), the Seller in the real estate delivery invoice shall not add VAT, but shall include a notice of transfer of tax obligation in accordance with Article 75 paragraph 3 item c) of the VAT Act.</p>
<p>8.2. Svaka Ugovorna strana sama snosi svoje troškove koji su vezani uz sastavljanje i sklapanje ovog Ugovora. Troškove ovjere potpisa stranaka na ovom Ugovoru kao i ishodovanje ovjerenih preslika snosi Kupac.</p>	<p>8.2. Each Party shall bear its own costs related to the drafting and entering into this Agreement. Cost of notarisation of Parties' signatures, and obtaining certified copies, shall be borne by the Buyer.</p>
<p>8.3. Javnobilježničke troškove pologa snose Prodavatelj i Kupac u jednakim dijelovima.</p>	<p>8.3. Costs of the Notary Public deposit shall be borne by the Seller and the Buyer in equal parts.</p>
<p><i>Završne odredbe</i></p> <p>Članak 9.</p> <p>9.1. Ugovorne strane za slučaj sporova koji bi mogli proizaći iz ovog Ugovora i u vezi s njim, uključujući i sporove koji se odnose na pitanja njegovog valjanog nastanka, povrede ili prestanka, kao i na pravne učinke koji iz toga proistječu, ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda u Varaždinu.</p> <p>9.2. Strane su nadalje suglasne da se u slučaju sudskog spora dostava pismena izvršava na adrese koje su navedene u ovom ugovoru.</p>	<p><i>Final provisions</i></p> <p>Article 9</p> <p>9.1. The Contracting parties mutually agree that any disputes arising out of or relating to this Agreement, including disputes regarding its validity, breach or termination, and the legal effects of such disputes, shall be referred to the competent court in Varaždin.</p> <p>9.2. Furthermore, in case of a dispute, the Contracting Parties agree to send all notices and/or letters to the addresses provided in this Agreement.</p>
<p>Članak 10.</p>	<p>Article 10</p>

<p>10.1. Mjerodavno pravo za ovaj Ugovor bit će pravo Republike Hrvatske.</p> <p>10.2. Ovaj Ugovor sastavljen je u hrvatskoj i engleskoj verziji. U slučaju nepodudarnosti između dviju verzija, mjerodavna je verzija ovog Ugovora na hrvatskom jeziku.</p>	<p>10.1 This Agreement is governed by the laws of the Republic of Croatia.</p> <p>10.2. This Agreement has been drafted in Croatian and English version. In case of discrepancy between the two versions, the Croatian version shall prevail.</p>
<p>Članak 11.</p> <p>11.1. Ako bilo koja odredba iz ovog Ugovora u bilo kojem trenutku bude nevaljana ili ništetna, nevaljanost ili ništetnost pojedine odredbe neće utjecati na valjanost ostalih odredbi ovog Ugovora koje će i nadalje proizvoditi pravne učinke.</p> <p>11.2. Strane će nevaljanu ili ništetnu odredbu zamijeniti drugom valjanom odredbom koja će biti u najvećoj mogućoj mjeri slična odredbi koju zamjenjuje, te koja će proizvoditi iste odnose slične pravne učinke.</p>	<p>Article 11</p> <p>11.1. If any provision of this Agreement shall be deemed invalid or void, such invalidity or nullity shall not affect the validity of the other provisions of this Agreement and they will continue to have legal effect.</p> <p>11.2. The Parties undertake to substitute the invalid or void provision with another valid provision that to the greatest extent possible resembles the provision it substitutes, and which shall have the same or similar legal effects.</p>
<p>Članak 12.</p> <p>12.1. Ovaj Ugovor je sastavljen u dva istovjetna primjerka od kojih jedan za Kupca, drugi za javnog bilježnika.</p> <p>12.2. Ugovorne strane sačinit će dovoljan broj ovjerenih preslika ovog Ugovora.</p> <p>U Zagrebu, dana 23.09.2021.</p>	<p>Article 12</p> <p>12.1. This Agreement has been executed in two identical original copies, one for the Buyer and one for the notary public.</p> <p>12.2. Parties shall procure sufficient number of certified copies of this Agreement for their own purposes.</p> <p>In Zagreb, on 23 September 2021.</p>
<p>Prodavatelj: / the Seller:</p> <p> Tomislav Babić</p> <p>Kupac: / the Buyer:</p> <p> S PARK Hrvatska d.o.o. Zagreb Ulica Velimira Škorpika 34 /3</p> <p> Zoran Karamatić</p> <p></p>	

Ja, javni bilježnik **Darja Bošnjak**, Zagreb, Ivana Lučića 2a,
potvrđujem da su stranke:

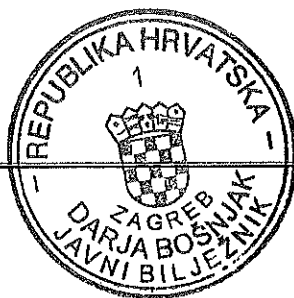
TOMISLAV BABIĆ, OIB 31171900044, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ULICA BRAĆE
DOMANY 4, kao predsjednik uprave društva **VARTEKS d. d.**, MBS 070004039, OIB
00872098033, Varaždin (Grad Varaždin), Zagrebačka 94, u mojoj nazočnosti priznao potpis na
pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam
temeljem osobne iskaznice br. 113290552 izdane od PU zagrebačka, a ovlaštenje za zastupanje
utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan;

BOŠTJAN BRANTUŠA, OIB 84922265102, ROGAŠKA SLATINA, KOT 5, kao prokurist
društva **S PARK Hrvatska d.o.o.**, MBS 081212669, OIB 08261347266, Zagreb, Ulica Velimira
Škorpika 34, zastupa društvo skupno s drugim članom uprave ili prokuristom, u mojoj nazočnosti
priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena
utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 003602511 izdane od Šmarje pri Jelšah, Slovenija, a
ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan;

ZORAN KARAMATIĆ, OIB 75804061468, SPLIT, SPLIT, CESTA MIRA 17, kao prokurist
društva **S PARK Hrvatska d.o.o.**, MBS 081212669, OIB 08261347266, Zagreb, Ulica Velimira
Škorpika 34, zastupa društvo skupno s drugim članom uprave ili prokuristom, u mojoj nazočnosti
priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena
utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 114004760 izdane od PU Splitsko-dalmatinska, a
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 30,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 90,00 kn uvećana za PDV u
iznosu od 22,50 kn.

Broj: OV-10643/2021
Zagreb, 23.09.2021.



Javni bilježnik
Darja Bošnjak

Prilog 1

Ugovoru o kupoprodaji nekretnina

Schedule 1

To the Agreement on Sale and Purchase of Real Estate

Popis Hipoteka na Nekretninama
(na sljedećim stranicama)

List of Mortgages on the Real Estate
(on the following pages)

13
8

PRILOG 1 – POPIS ZALOŽNIH PRAVA (HIPOTEKA)							Hipoteka		Osigurani iznos
Br.	Katastarska općina	Zemljišni broj čestica	Zemljišni broj uložak	Ukupna površina (m ²)	Vlasništvo / udio	Vjerovnik			
1.	Varaždin	3924/3	15369	10.433	Varteks I/1	1. Hrvatska banka za obnovu i razvitak (HBOR), OIB: 26702280390, Zagreb, Strossmayerov trg 9	Hipoteka uknjižena pod brojem Z-241/14, sa zabilježbom postojanja glavnog zemljišnoknjižnog uloška br. 12859 k.o. Varaždin (registrirano pod brojem Z-5213/20), s primjedbom da predmetna hipoteka ima isti red prvenstva kao hipoteka dolje;		
						2. Zagrebačka banka d.d., OIB: 92963223473, Zagreb (Grad Zagreb), Trg bana Josipa Jelačića 10	Hipoteka uknjižena pod brojem Z-241/14, sa zabilježbom postojanja glavnog zemljišnoknjižnog uloška br. 12859 k.o. Varaždin (registrirano pod brojem Z-5213/20), s primjedbom da predmetna hipoteka ima isti red prvenstva kao prethodna hipoteka;		
						3. Nenad Bakić, OIB: 13987237540, Zagreb, Vrhovčev vijenac 41	Hipoteka uknjižena pod brojem Z-8763/18, sa zabilježbom postojanja glavnog zemljišnoknjižnog uloška br. 12859 k.o. Varaždin (registrirano pod brojem Z-5213/20)		
							Hipoteka uknjižena pod brojem Z-9523/18), sa zabilježbom postojanja glavnog zemljišnoknjižnog uloška br. 12859 k.o. Varaždin (registrirano pod brojem Z-5213/20);		
							Hipoteka uknjižena pod brojem Z-11042/18, sa zabilježbom postojanja glavnog zemljišnoknjižnog uloška br. 12859 k.o. Varaždin (registrirano pod brojem Z-5213/20);		
							Hipoteka uknjižena pod brojem Z-15857/19, sa zabilježbom postojanja glavnog zemljišnoknjižnog uloška br. 12859 k.o. Varaždin (registrirano pod brojem Z-5213/20);		
						4. SPAR HRVATSKA d.o.o., OIB: 46108893754, Zagreb (Grad Zagreb), Slavenska avenija 50	Hipoteka uknjižena pod brojem Z-7180/20, sa zabilježbom postojanja		

										sporednog zkul. 12859 k.o. Varaždin (registrirano pod brojem Z-7180/20), s upisom uknjižbe ustupa prvenstvenog reda na temelju Sporazuma o ustupu od 05.06.2020., prema kojem broj Z-7180/20 stupa u red prvenstva ispred hipoteka pod brojem Z-12529/19, Z-8763/18, Z-9523/18, Z-11042/18 i Z-15857/19;		
										Hipoteka uknjižena pod brojem Z-13251/20, sa zabilježbom postojanja glavnog zemljišnoknjižnog uloška br. 13910 katastarska općina Varaždin (registrirano pod brojem Z-13251/20), s upisom uknjižbe ustupa prvenstvenog reda na temelju Sporazuma o ustupu od 08.10.2020., prema kojem hipoteka pod brojem Z-13251/20 stupa u red prvenstva ispred hipoteka pod brojem Z-9523/18, Z-8763/18, Z-11042/18 i Z-15857/19;		HRK 6.000.000,00
										Hipoteka uknjižena pod brojem Z-241/14, sa zabilježbom postojanja glavnog zemljišnoknjižnog uloška br. 12859 k.o. Varaždin (registrirano pod brojem Z-5213/20), s primjedbom da predmetna hipoteka ima isti red prvenstva kao hipoteka dolje;		EUR 5.000.000,00
										Hipoteka uknjižena pod brojem Z-241/14, sa zabilježbom postojanja glavnog zemljišnoknjižnog uloška br. 12859 k.o. Varaždin (registrirano pod brojem Z-5213/20), s primjedbom da predmetna hipoteka ima isti red prvenstva kao prethodna hipoteka;		EUR 5.900.000,00
										Hipoteka uknjižena pod brojem Z-8763/18, sa zabilježbom postojanja glavnog zemljišnoknjižnog uloška br. 12859 k.o. Varaždin (registrirano pod brojem Z-5213/20);		HRK 12.050.000,00
										Hipoteka uknjižena pod brojem Z-9523/18, sa zabilježbom postojanja glavnog zemljišnoknjižnog uloška br. 12859 k.o. Varaždin (registrirano pod brojem Z-5213/20);		HRK 4.000.000,00

5. ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. OIB: 23057039320, Rijeka (Grad Rijeka), Jadranski Trg 3a

1. Hrvatska banka za obnovu i razvitak (HBOR), OIB: 26702280390, Zagreb, Strossmayerov trg 9

2. Zagrebačka banka d.d., OIB: 92963223473, Zagreb (Grad Zagreb), Trg bana Josipa Jelačića 10

3. Mr. Nenad Bakić

Varaždin 3924/4 15370 24.251 Varreks 1/1

73

18

					12859 k.o.Varaždin (registrirano pod brojem Z-5213/20); Hipoteka uknjižena pod brojem Z-11042/18, sa zabilježbom postojanja glavnog zemljišnoknjižnog uloška br. 12859 k.o.Varaždin (registrirano pod brojem Z-5213/20); Hipoteka uknjižena pod brojem Z-15857/19, sa zabilježbom postojanja glavnog zemljišnoknjižnog uloška br. 12859 k.o.Varaždin (registrirano pod brojem Z-5213/20); EUR 1.500.000,00
					4.SPAR HRVATSKA d.o.o., OIB: 46108393/54, Zagreb (Grad Zagreb), Slavonska avenija 50 Hipoteka uknjižena pod brojem Z-7180/20, sa zabilježbom postojanja sporednog zkul. 12859 k.o. Varaždin (registrirano pod brojem Z-7180/20), s upisom uknjižbe ustupa prvenstvenog reda na temelju Sporazuma o ustupu od 05.06.2020., prema kojem broj Z-7180/20 stupa u red prvenstva ispred hipoteka pod brojem Z-12529/19, Z-8763/18, Z-9523/18, Z-11042/18 i Z-15857/19; HRK 6.000.000,00
					5.ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., OIB: 23057039320, Rijeka (Grad Rijeka), Jadranski Trg 3a Hipoteka uknjižena pod brojem Z-13251/20, sa zabilježbom postojanja glavnog zemljišnoknjižnog uloška br. 13910 katastarska općina Varaždin (registrirano pod brojem Z-13251/20), s upisom uknjižbe ustupa prvenstvenog reda na temelju Sporazuma o ustupu od 08.10.2020., prema kojem hipoteka pod brojem Z-13251/20 stupa u red prvenstva ispred hipoteka pod brojem Z-9523/18, Z-8763/18, Z-11042/18 i Z-15857/19; EUR 5.000.000,00
3	Varaždin	3924/7	15378	9832	Varteks I/I 1. Hrvatska banka za obnovu i razvitak (HBOR), OIB: 26702280390, Zagreb, Strossmayerov trg 9 Hipoteka uknjižena pod brojem Z-241/14, sa zabilježbom postojanja glavnog zemljišnoknjižnog uloška br. 12859 k.o. Varaždin (registrirano pod brojem Z-5213/20), s primjedbom da predmetna hipoteka ima isti red prvenstva kao hipoteka dolje:

3

2. Zagrebačka banka d.d., OIB: 92963223473, Zagreb (Grad Zagreb), Trg bana Josipa Jelačića 10	Hipoteka uknjižena pod brojem Z-241/14, sa zabilježbom postojanja glavnog zemljišnoknjižnog uloška br. 12859 k.o. Varaždin (registrirano pod brojem Z-5213/20), s primjedbom da predmetna hipoteka ima isti red prvenstva kao prethodna hipoteka	EUR 5.900.000,00
	Hipoteka uknjižena pod brojem Z-8763/18, sa zabilježbom postojanja glavnog zemljišnoknjižnog uloška br. 12859 k.o. Varaždin (registrirano pod brojem Z-5213/20);	HRK 12.050.000,00
	Hipoteka uknjižena pod brojem Z-9523/18, sa zabilježbom postojanja glavnog zemljišnoknjižnog uloška br. 12859 k.o. Varaždin (registrirano pod brojem Z-5213/20);	HRK 4.000.000,00
	Hipoteka uknjižena pod brojem Z-11042/18, sa zabilježbom postojanja glavnog zemljišnoknjižnog uloška br. 12859 k.o. Varaždin (registrirano pod brojem Z-5213/20);	HRK 5.000.000,00
	Hipoteka uknjižena pod brojem Z-15857/19, sa zabilježbom postojanja glavnog zemljišnoknjižnog uloška br. 12859 k.o. Varaždin (registrirano pod brojem Z-5213/20);	HRK 12.400.000,00
	Hipoteka uknjižena pod brojem Z-7180/20, sa zabilježbom postojanja sporednog z.k.ul. 12859 k.o. Varaždin (registrirano pod brojem Z-7180/20), s upisom uknjižbe ustupa prvenstvenog reda na temelju Sporazuma o ustupu od 05.06.2020., prema kojem broj Z-7180/20 stupa u red prvenstva ispred hipoteka pod brojem Z-12529/19, Z-8763/18, Z-9523/18, Z-11042/18 i Z-15857/19;	EUR 1.500.000,00
4. SPAR HRVATSKA d.o.o., OIB: 46108893754, Zagreb (Grad Zagreb), Slavonska avenija 50		

7



4.	Varaždin	3924/20	15387	250	Varteks 1/1	<p>5. ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., OIB: 23057039320, Rijeka (Grad Rijeka), Jadranski Trg 3a</p> <p>1. Hrvatska banka za obnovu i razvitak (HBOR), OIB: 26702280390, Zagreb, Strossmayerov trg 9</p> <p>2. Zagrebačka banka d.d., OIB: 92963223473, Zagreb (Grad Zagreb), Trg bana Josipa Jelačića 10</p> <p>3. Mr. Nenad Bakić, OIB: 13987237540, Zagreb, Vrhovčev vijenac 41</p>	<p>Hipoteka uknjižena pod brojem Z-13251/20, sa zabilježbom postojanja glavnog zemljišnoknjižnog uloška br. 13910 katastarska općina Varaždin (registrirano pod brojem Z-13251/20), s upisom uknjižbe ustupa prvenstvenog reda na temelju Sporazuma o ustupu od 08.10.2020. prema kojem hipoteka pod brojem Z-13251/20 stupa u red prvenstva ispred hipoteka pod brojem Z-9523/18, Z-8763/18, Z-11042/18 i Z-15857/19;</p> <p>Hipoteka uknjižena pod brojem Z-241/14, sa zabilježbom postojanja sporednog zemljišnoknjižnog uloška br. 15932 k.o. Varaždin (registrirano pod brojem Z-5213/20), s primjedbom da predmetna hipoteka ima isti red prvenstva kao hipoteka dolje;</p> <p>Hipoteka uknjižena pod brojem Z-241/14, sa zabilježbom postojanja glavnog zemljišnoknjižnog uloška br. 15932 k.o. Varaždin (registrirano pod brojem Z-5213/20), s primjedbom da predmetna hipoteka ima isti red prvenstva kao prethodna hipoteka;</p> <p>Hipoteka uknjižena pod brojem Z-8763/18, sa zabilježbom postojanja sporednog zemljišnoknjižnog uloška br. 15932 k.o. Varaždin (registrirano pod brojem Z-5213/20);</p> <p>Hipoteka uknjižena pod brojem Z-9523/18, sa zabilježbom postojanja sporednog zemljišnoknjižnog uloška br. 15932 k.o. Varaždin (registrirano pod brojem Z-5213/20);</p>	<p>HRK 6.000.000,00</p> <p>EUR 5.000.000,00</p> <p>EUR 5.900.000,00</p> <p>HRK 12.050.000,00</p> <p>HRK 4.000.000,00</p>
----	----------	---------	-------	-----	-------------	---	---	---

73

17

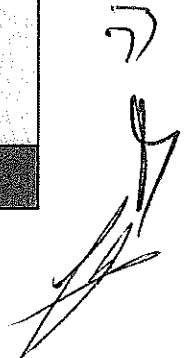
[Signature]

								Hipoteka uknjižena pod brojem Z-11042/18, sa zabilježbom postojanja sporednog zemljišnoknjižnog uloška br. 15932 k.o.Varaždin (registrirano pod brojem Z-5213/20);	HRK 5.000.000,00
								Hipoteka uknjižena pod brojem Z-15857/19, sa zabilježbom postojanja sporednog zemljišnoknjižnog uloška br. 15932 k.o.Varaždin (registrirano pod brojem Z-5213/20);	HRK 12.400.000,00
						4.SPAR HRVATSKA d.o.o., OIB: 46108893754, Zagreb (Grad Zagreb), Slavonska avenija 50		Hipoteka uknjižena pod brojem Z-7180/20, sa zabilježbom postojanja glavnog zkn. 15932 k.o. Varaždin (registrirano pod brojem Z-7180/20), s upisom uknjižbe ustupa prvenstvenog reda na temelju Sporazuma o ustupu od 05.06.2020., prema kojem broj Z-7180/20 stupa u red prvenstva ispred hipoteka pod brojem Z-12529/19, Z-8763/18, Z-9523/18, Z-11042/18 i Z-15857/19;	EUR 1.500.000,00
						5.ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., OIB: 23057039320, Rijeka (Grad Rijeka), Jadranski Trg 3a		Hipoteka uknjižena pod brojem Z-13251/20, sa zabilježbom postojanja glavnog zemljišnoknjižnog uloška br. 13910 katastarska općina Varaždin (registrirano pod brojem Z-13251/20), s upisom uknjižbe ustupa prvenstvenog reda na temelju Sporazuma o ustupu od 08.10.2020., prema kojem hipoteka pod brojem Z-13251/20 stupa u red prvenstva ispred hipoteka pod brojem Z-9523/18, Z-8763/18, Z-11042/18 i Z-15857/19;	HRK 6.000.000,00
5.	Varaždin	3924/22	15388	2.484	Varteks 1/1	1. Hrvatska banka za obnovu i razvitak (HBOR), OIB: 26702280390, Zagreb, Strossmayerov trg 9		Hipoteka uknjižena pod brojem Z-241/14, sa zabilježbom postojanja sporednog zemljišnoknjižnog uloška br. 15932 k.o. Varaždin (registrirano pod brojem Z-5213/20), s primjedbom da predmetna hipoteka ima isti red prvenstva kao hipoteka dolje;	EUR 5.000.000,00
						2. Zagrebačka banka d.d., OIB: 92963223473, Zagreb (Grad Zagreb), Trg bana Josipa Jelačića 10		Hipoteka uknjižena pod brojem Z-241/14, sa zabilježbom postojanja	EUR 5.900.000,00

3. Mr. Nenad Bakic, OIB: 13987237540, Zagreb, Vrhovčev vijenac 41	sporednog zemljišnoknjižnog uloška br. 15932 k.o. Varaždin (registrirano pod brojem Z-5213/20), s primjedbom da predmetna hipoteka ima isti red prvenstva kao prethodna hipoteka;	
	Hipoteka uknjižena pod brojem Z-8763/18, sa zabilježbom postojanja sporednog zemljišnoknjižnog uloška br. 15932 k.o. Varaždin (registrirano pod brojem Z-5213/20);	HRK 12.050.000,00
	Hipoteka uknjižena pod brojem Z-9523/18, sa zabilježbom postojanja sporednog zemljišnoknjižnog uloška br. 15932 k.o. Varaždin (registrirano pod brojem Z-5213/20);	HRK 4.000.000,00
	Hipoteka uknjižena pod brojem Z-11042/18, sa zabilježbom postojanja sporednog zemljišnoknjižnog uloška br. 15932 k.o. Varaždin (registrirano pod brojem Z-5213/20);	HRK 5.000.000,00
	Hipoteka uknjižena pod brojem Z-15857/19, sa zabilježbom postojanja sporednog zemljišnoknjižnog uloška br. 15932 k.o. Varaždin (registrirano pod brojem Z-5213/20);	HRK 12.400.000,00
	Hipoteka uknjižena pod brojem Z-7180/20, sa zabilježbom postojanja glavnog zkul. 15932 k.o. Varaždin (registrirano pod brojem Z-7180/20), s upisom uknjižbe ustupa prvenstvenog reda na temelju Sporazuma o ustupu od 05.06.2020., prema kojem broj Z-7180/20 stupa u red prvenstva ispred hipoteka pod brojem Z-12529/19, Z-8763/18, Z-9523/18, Z-11042/18 i Z-15857/19.	EUR 1.500.000,00
	4. SPAR HRVATSKA d.o.o., OIB: 46108393754, Zagreb (Grad Zagreb), Slavenska avenija 50	
	5. ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., OIB: 23057039320, Rijeka (Grad Rijeka), Jadranski Trg 3a	HRK 6.000.000,00
	Hipoteka uknjižena pod brojem Z-13251/20, sa zabilježbom postojanja glavnog zemljišnoknjižnog uloška br. 13910 katastarska općina Varaždin (registrirano pod brojem Z-13251/20), s upisom uknjižbe ustupa prvenstvenog	

					Mortgage registered under Z-11042/18, with the notification of the main land registry record of the mortgage being no. 12859 municipality Varaždin (registered under Z-5213/20);	HRK 5,000,000.00
					Mortgage registered under Z-15857/19, with the notification of the main land registry record of the mortgage being no. 12859 municipality Varaždin (registered under Z-5213/20);	HRK 12,400,000.00
					Mortgage registered under Z-7180/20), with the notification of the subsidiary land registry record of the mortgage being no. 12859 cadastral municipality Varaždin (registered under Z-7180/20), with a formal note of a change of priority right on the basis of priority amendment agreement of 05.06.2020., so that mortgage under Z-7180/20 takes priority before mortgages under Z-12529/19, Z- 8763/18, Z-9523/18, Z-11042/18 and Z- 15857/19;	EUR 1,500,000.00
					Mortgage registered under Z-13251/20, with the notification of the main land registry record of the mortgage being no. 13910 cadastral municipality Varaždin (registered under Z-13251/20), with a formal note of a change of priority right on the basis of priority amendment agreement of 08.10.2020. so that mortgage under Z- 13251/20 takes priority before mortgages under Z-9523/18, Z-8763/18, Z- 11042/18 and Z-15857/19;	HRK 6,000,000.00
					Mortgage registered under Z-241/14, with the notification of the main land registry record of the mortgage being no. 12859 municipality Varaždin (registered under Z-5213/20) with a formal note that this	EUR 5,000,000.00

	mortgage has the same priority as the following one:	
2. Zagrebačka banka d.d., OIB: 92963223473, Zagreb (Grad Zagreb), Trg bana Josipa Jelačića 10	Mortgage registered under Z-241/14, with the notification of the main land registry record of the mortgage being no. 12859 cadastral municipality Varaždin (registered under Z-5213/20), with a formal note that this mortgage has the same priority as the preceding one;	EUR 5,900,000.00
3. Mr. Nenad Bakic	Mortgage registered under Z-8763/18, with the notification of the main land registry record of the mortgage being no. 12859 cadastral municipality Varaždin (registered under Z-5213/20);	HRK 12,050,000.00
	Mortgage registered under Z-9523/18, with the notification of the main land registry record of the mortgage being no. 12859 cadastral municipality Varaždin (registered under Z-5213/20);	HRK 4,000,000.00
	Mortgage registered under Z-11042/18, with the notification of the main land registry record of the mortgage being no. 12859 cadastral municipality Varaždin (registered under Z-5213/20);	HRK 5,000,000.00
	Mortgage registered under Z-15857/19, with the notification of the main land registry record of the mortgage being no. 12859 cadastral municipality Varaždin (registered under Z-5213/20);	HRK 12,400,000.00
4. SPAR HRVATSKA d.o.o., OIB: 46108893754, Zagreb (Grad Zagreb), Slavenska avenija 50	Mortgage registered under Z-7180/20, with the notification of the subsidiary land registry record of the mortgage being no. 12859 cadastral municipality Varaždin (registered under Z-7180/20), with a formal note of a change of priority right on the basis of priority amendment agreement of 05.06.2020., so that mortgage under	EUR 1,500,000.00



									Z-7180/20 takes priority before mortgages under Z-12529/19, Z-8763/18, Z-9523/18, Z-11042/18 and Z-15857/19.		
									Mortgage registered under Z-13251/20, with the notification of the main land registry record of the mortgage being no. 13910 cadastral municipality Varaždin (registered under Z-13251/20), with a formal note of a change of priority right on the basis of priority amendment agreement of 08.10.2020., so that mortgage under Z-13251/20 takes priority before mortgages under Z-9523/18, Z-8763/18, Z-11042/18 and Z-15857/19.	HRK 6,000,000.00	
									5. ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. OIB: 23057039320, Rijeka (Grad Rijeka), Jadranski Trg 3a		
									1. Hrvatska banka za obnovu i razvitak (HBOR, Croatian Bank for Reconstruction and Development), OIB: 26702280390, Zagreb, Strossmayerov trg 9		
									2. Zagrebačka banka d.d., OIB: 92963223473, Zagreb (Grad Zagreb), Trg bana Josipa Jelačića 10		
									3. Mr. Nenad Bakić, OIB: 13987237540, Zagreb, Vrhovčev vijenac 41		
3.	Varaždin	3924/7	15378	9,832	Varteks I/1				Mortgage registered under Z-241/14, with the notification of the main land registry record of the mortgage being no. 12859 cadastral municipality Varaždin (registered under Z-5213/20), with a formal note that this mortgage has the same priority as the following one:	EUR 5,000,000.00	
									Mortgage registered under Z-241/14, with the notification of the main land registry record of the mortgage being no. 12859 cadastral municipality Varaždin (registered under Z-5213/20), with a formal note that this mortgage has the same priority as the preceding one;	EUR 5,900,000.00	
									Mortgage registered under Z-8763/18, with the notification of the main land registry record of the mortgage being no. 12859 cadastral municipality Varaždin (registered under Z-5213/20);	HRK 12,050,000.00	

				Mortgage registered under Z-9523/18, with the notification of the main land registry record of the mortgage being no. 12859 cadastral municipality Varaždin (registered under Z-5213/20);	HRK 4,000,000.00
				Mortgage registered under Z-11042/18, with the notification of the main land registry record of the mortgage being no. 12859 cadastral municipality Varaždin (registered under Z-5213/20);	HRK 5,000,000.00
				Mortgage registered under Z-15857/19, with the notification of the main land registry record of the mortgage being no. 12859 cadastral municipality Varaždin (registered under Z-5213/20);	HRK 12,400,000.00
			4 SPAR HRVATSKA d.o.o., OIB: 46108893754, Zagreb (Grad Zagreb), Slavoniska avenija 50	Mortgage registered under Z-7180/20, with the notification of the subsidiary land registry record of the mortgage being no. 12859 cadastral municipality Varaždin (registered under Z-7180/20), with a formal note of a change of priority right on the basis of priority amendment agreement of 05.06.2020, so that mortgage under Z- 7180/20 takes priority before mortgages under Z-12529/19, Z-8763/18, Z- 9523/18, Z-11042/18 and Z-15857/19;	EUR 1,500,000.00
			5 ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., OIB: 23057039320, Rijeka (Grad Rijeka), Jadranski Trg 3a	Mortgage registered under Z-13251/20, with the notification of the main land registry record of the mortgage being no. 13910 cadastral municipality Varaždin (registered under Z-13251/20), with a formal note of a change of priority right on the basis of priority amendment agreement	HRK 6,000,000.00

4.	Varaždin	3924/20	15387	250	Varteks I/I	<p>1. Hrvatska banka za obnovu i razvitak (HBOR, Croatian Bank for Reconstruction and Development), OIB: 26702280390, Zagreb, Strossmayerov trg 9</p> <p>2. Zagrebačka banka d.d., OIB: 92963223473, Zagreb (Grad Zagreb), Trg bana Josipa Jelačića 10</p> <p>3. Mr. Nenad Bakić, OIB: 13987237540, Zagreb, Vrhovčev vijenac 41</p>	<p>of 08.10.2020., so that mortgage under Z-13251/20 takes priority before mortgages under Z-9523/18, Z-8763/18, Z-11042/18 and Z-15857/19;</p> <p>Mortgage registered under Z-241/14 with the notification of the subsidiary land registry record of the mortgage being no. 15932 cadastral municipality Varaždin (registered under Z-5213/20), with a formal note that this mortgage has the same priority as the following one;</p> <p>Mortgage registered under Z-241/14 with the notification of the subsidiary land registry record of the mortgage being no. 15932 cadastral municipality Varaždin (registered under Z-5213/20), with a formal note that this mortgage has the same priority as the preceding one;</p> <p>Mortgage registered under Z-8763/18 with the notification of the subsidiary land registry record of the mortgage being no. 15932 cadastral municipality Varaždin (registered under Z-5213/20);</p> <p>Mortgage registered under Z-9523/18 with the notification of the subsidiary land registry record of the mortgage being no. 15932 cadastral municipality Varaždin (registered under Z-5213/20);</p> <p>Mortgage registered under Z-11042/18 with the notification of the subsidiary land registry record of the mortgage being no. 15932 cadastral municipality Varaždin (registered under Z-5213/20);</p>	<p>EUR 5,000,000.00</p> <p>EUR 5,900,000.00</p> <p>HRK 12,050,000.00</p> <p>HRK 4,000,000.00</p> <p>HRK 5,000,000.00</p>
----	----------	---------	-------	-----	-------------	---	--	--

						Mortgage registered under Z-15857/19; with the notification of the subsidiary land registry record of the mortgage being no. 15932 cadastral municipality Varaždin (registered under Z-5213/20);	HRK 12,400,000.00
					4.SPAR HRVATSKA d.o.o., OIB: 46108893/54, Zagreb (Grad Zagreb), Slavonska avenija 50	Mortgage registered under Z-7180/20; with the notification of the main land registry record of the mortgage being no. 15932 cadastral municipality Varaždin (registered under Z-7180/20), with a formal note of a change of priority right on the basis of priority amendment agreement of 05.06.2020, so that mortgage under Z- 7180/20 takes priority before mortgages under Z-12529/19, Z-8763/18, Z- 9523/18, Z-11042/18 and Z-15857/19;	EUR 1,500,000.00
					5.ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., OIB: 23057039320, Rijeka (Grad Rijeka), Jadranski Trg 3a	Mortgage registered under Z-13251/20; with the notification of the main land registry record of the mortgage being no. 13910 cadastral municipality Varaždin (registered under Z-13251/20), with a formal note of a change of priority right on the basis of priority amendment agreement of 08.10.2020., so that mortgage under Z- 13251/20 takes priority before mortgages under Z-9523/18, Z-8763/18, Z- 11042/18 and Z-15857/19;	HRK 6,000,000.00

73

5.	Varaždin	3924/22	15388	2,484	Varteks I/1	1. Hrvatska banka za obnovu i razvitiak (HBOR, Croatian Bank for Reconstruction and Development), OIB: 26702280390, Zagreb, Strossmayerov trg 9	Mortgage registered under Z-241/14, with the notification of the subsidiary land registry record of the mortgage being no. 15932 cadastral municipality Varaždin (registered under Z-5213/20), with a formal note that this mortgage has the same priority as the following one;	EUR 5,000,000.00
						2. Zagrebačka banka d.d., OIB: 92963223473, Zagreb (Grad Zagreb), Trg bana Josipa Jelačića 10	Mortgage registered under Z-241/14, with the notification of the subsidiary land registry record of the mortgage being no. 15932 cadastral municipality Varaždin (registered under Z-5213/20), with a formal note that this mortgage has the same priority as the preceding one;	EUR 5,900,000.00
						3. Mr. Nenad Bakić, OIB: 13987237540, Zagreb, Vrhovčev vijenac 41	Mortgage registered under Z-8763/18, with the notification of the subsidiary land registry record of the mortgage being no. 15932 cadastral municipality Varaždin (registered under Z-5213/20);	HRK 12,050,000.00
							Mortgage registered under Z-9523/18, with the notification of the subsidiary land registry record of the mortgage being no. 15932 cadastral municipality Varaždin (registered under Z-5213/20);	HRK 4,000,000.00
							Mortgage registered under Z-11042/18, with the notification of the subsidiary land registry record of the mortgage being no. 15932 cadastral municipality Varaždin (registered under Z-5213/20);	HRK 5,000,000.00
							Mortgage registered under Z-15857/19, with the notification of the subsidiary land registry record of the mortgage being no. 15932 cadastral	HRK 12,400,000.00

Prilog 2

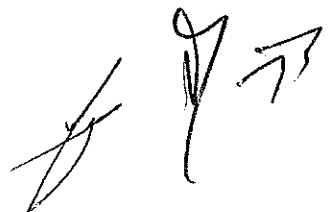
Ugovoru o kupoprodaji nekretnina

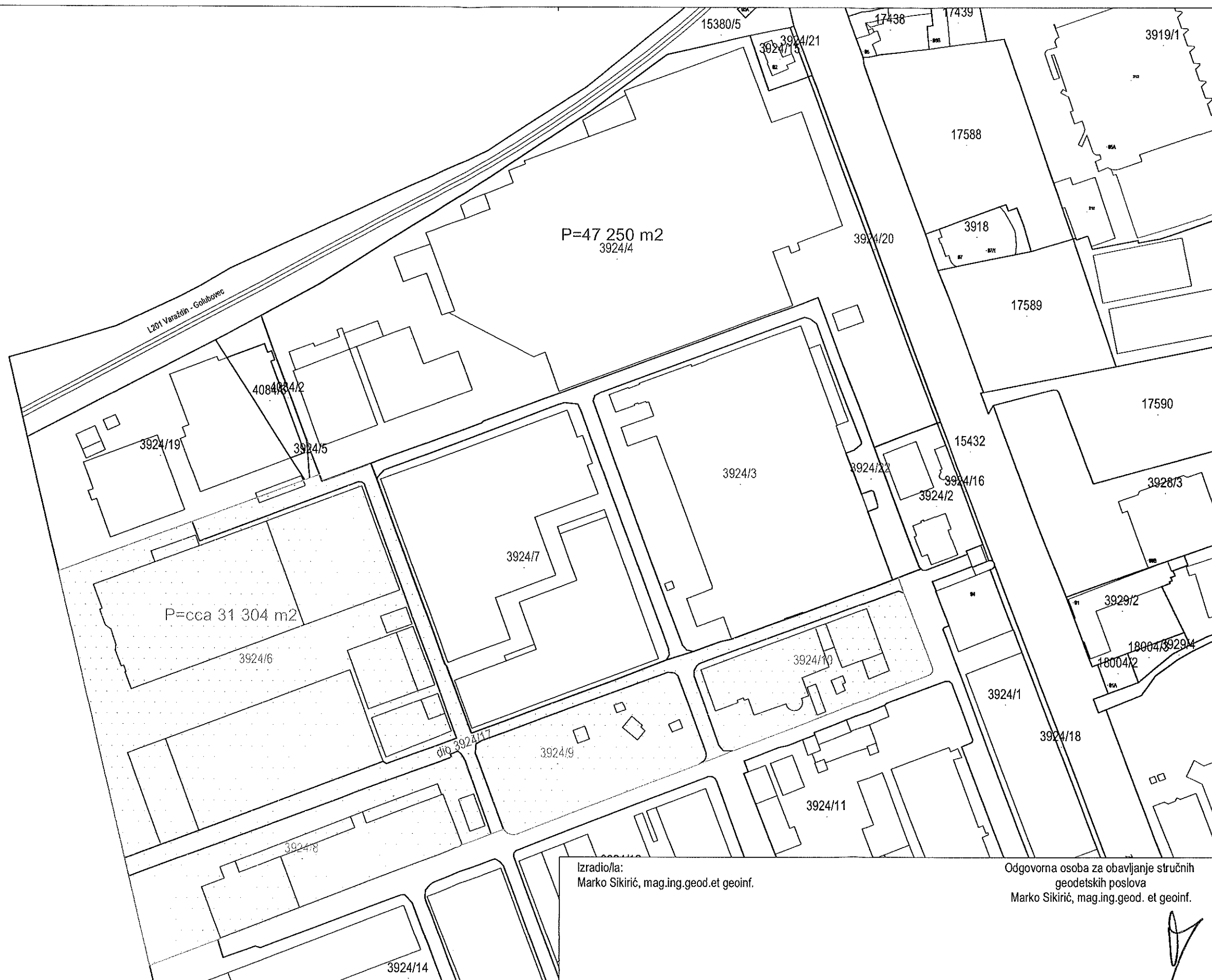
Schedule 2

To the Agreement on Sale and Purchase of Real Estate

Prikaz Nekretnina na katastarskom planu
(na sljedećoj stranici, označene crvenom bojom)

Presentation of Real Estate on the cadastral map
(on the following page, highlighted in red)

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.



Izradio/a:
Marko Sikirić, mag.ing.geod.et geoinf.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova
Marko Sikirić, mag.ing.geod. et geoinf.

[Handwritten signature]

Prilog 3
Ugovoru o kupoprodaji nekretnina

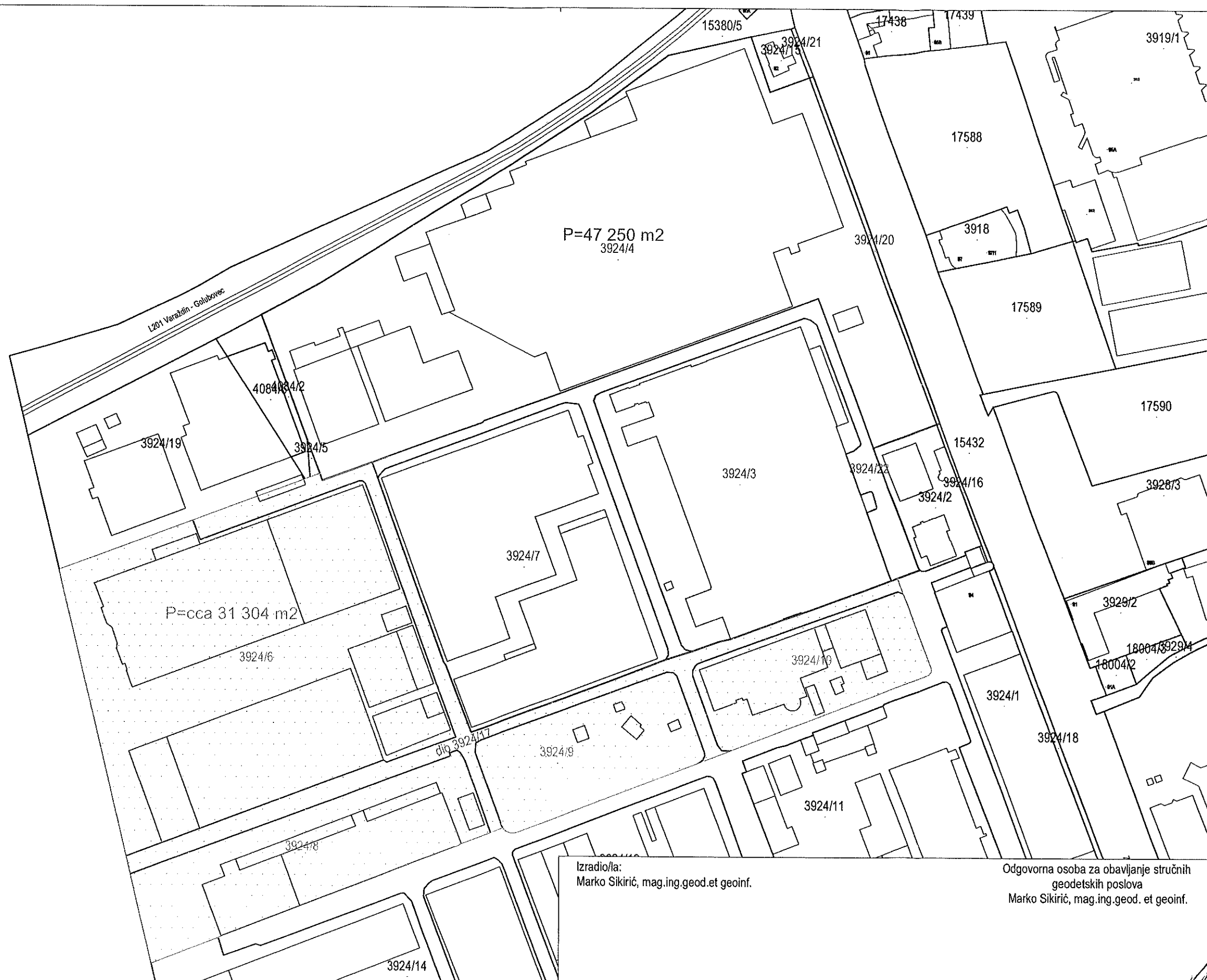
Schedule 3
To the Agreement on Sale and Purchase of Real Estate

Popis i prikaz Opcijskih Nekretnina na katastarskom planu
(na sljedećoj stranici, označene ružičastom bojom)

<i>Br.</i>	<i>Katastarska općina</i>	<i>Katastarska čestica br.</i>	<i>Zk. uložak br.</i>	<i>Vlasnik/udio</i>	<i>Ukupna površina (m2)</i>	<i>Udio koji je predmet prava prvokupa</i>
1.	Varaždin	3924/6	15377	Varteks d.d. 1/1	15,495	1/1
2.	Varaždin	3924/8	15379	Varteks d.d. 1/1	5,285	1/1
3.	Varaždin	3924/9	15380	Varteks d.d. 1/1	3,495	1/1
4.	Varaždin	3924/10	15381	Varteks d.d. 1/1	3,413	1/1
5.	Varaždin	3924/17	15388	Varteks d.d. 1/1	17,144	approx. 3,616/17,144

List and presentation of Option Real Estate on the cadastral map
(on the following page, highlighted in pink)

<i>No.</i>	<i>Cadastral municipality</i>	<i>Cadastral plot no.</i>	<i>Land register record no.</i>	<i>Ownership/share</i>	<i>Total surface area (m2)</i>	<i>Ownership share that is subject to the pre-emption right</i>
1.	Varaždin	3924/6	15377	Varteks d.d. 1/1	15,495	1/1
2.	Varaždin	3924/8	15379	Varteks d.d. 1/1	5,285	1/1
3.	Varaždin	3924/9	15380	Varteks d.d. 1/1	3,495	1/1
4.	Varaždin	3924/10	15381	Varteks d.d. 1/1	3,413	1/1
5.	Varaždin	3924/17	15388	Varteks d.d. 1/1	17,144	approx. 3,616/17,144



Izradio/la:
Marko Sikirić, mag.ing.geod.et geoinf.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova
Marko Sikirić, mag.ing.geod. et geoinf.

Prilog 4
Ugovoru o kupoprodaji nekretnina

Schedule 4
To the Agreement on Sale and Purchase of Real Estate

Okvirni grafički prikaz Projekta
(na sljedećoj stranici)

An indicative plan of the Project
(on the following page)

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Ja, javni bilježnik **Darja Bošnjak**, Zagreb, Ivana Lučića 2a,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

**UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA i prilozi - ovjerena pod brojem OV-10643/2021
dana 23.09.2021.**

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 45 stranica i ovjerava se u 4 primjerka. Podnositelj
isprave je **TOMISLAV BABIĆ, OIB 31171900044, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ULICA
BRAĆE DOMANY 4.**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 185,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 40,00 kn uvećana za PDV u
iznosu od 10,00 kn.

Broj: OV-10644/2021
Zagreb, 23.09.2021.



Javni bilježnik
Darja Bošnjak

