

<p>VARTEKS d.d., Zagrebačka 94, Varaždin, OIB: 00872098033, koje zastupa član uprave Dražen Dobiš (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 [•] (u daljnjem tekstu: "Kupac"),</p> <p>uz supotpis društva Zagrebačka banka d.d., Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, OIB 92963223473, koje zastupaju [•]</p>	<p>VARTEKS d.d., Zagrebačka 94, Varaždin, OIB: 00872098033, represented by the member of the Management Board Dražen Dobiš, (hereinafter: the "Seller")</p> <p>and</p> <p>S-PARK Hrvatska d.o.o., Ulica Velimira Škorpika 34, Zagreb, OIB 08261347266, represented by its procurators [•], (hereinafter: the "Buyer")</p> <p>countersigned by the company Zagrebačka banka d.d., Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, OIB 92963223473</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>ANEKS I UGOVORU O KUPOPRODAJI NEKRETNINA (u daljnjem tekstu: "Aneks")</p>	<p>ANNEX I TO THE AGREEMENT ON THE SALE AND PURCHASE OF REAL ESTATE (hereinafter: the "Annex")</p>
<p><i>Uvodne odredbe</i></p> <p>Članak 1.</p> <p>1.1 Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da su dana 23.09.2021. godine, sklopile Ugovor o kupoprodaji nekretnina (dalje u tekstu: Ugovor) predmet kojeg je kupoprodaja nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Varaždinu, katastarska općina Varaždin, i to:</p>	<p><i>Introductory Provisions</i></p> <p>Article 1</p> <p>1.1. The Contracting parties mutually agree that on 23.09.2021. they concluded the Agreement on the sale and purchase of real estate (hereinafter: the "Agreement") the object of which is the purchase and sale of real estate registered in the land registry of the 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 3 m², dvorište površine 36 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;</p>	<p>i. land plot no. 3924/3, Zagrebačka ulica with a total surface area of 10,433 m², consisting of: yard of 3 m², yard of 36 m², yard of 2,218 m², industrial building of 8,005 m², industrial building of 162 m² and industrial building of 9 m², registered in the LR Record 15369;</p>
<p>ii. zkč.br. 3924/4, u naravi Zagrebačka ulica ukupne površine 23673 m² i to: dvorište površine 7810 m², industrijska</p>	<p>ii. land plot no. 3924/4, Zagrebačka ulica with a total surface area of 23,673 m² consisting of: yard of 7,810 m², industrial</p>

<p>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 i zkčbr. 3924/26 Varaždin, Zagrebačka ulica, dvorište ukupne površine 578 m2 (nastala cijepanjem zkč.br. 3924/4), upisane u zk.ul.br. 15370;</p>	<p>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 and land plot no. 3924/26, Varaždin, Zagrebačka ulica consisting of yard with a total surface area of 578 m2 (formed after dividing land plot no. 3924/4), registered in the LR Record 15370;</p>
<p>iii. zkč.br. 3924/7, u naravi Zagrebačka ulica ukupne površine 9832 m2 i to: dvorište površine 1924 m2, industrijska zgrada površine 4794 m2, industrijska zgrada površine 29 m2, industrijska zgrada površine 3022 m2, pomoćna zgrada površine 63 m2, upisano u zk.ul.br. 15378;</p>	<p>iii. land plot no. 3924/7, Zagrebačka ulica with a total surface area of 9,832 m2, consisting of: yard of 1924 m2, industrial building of 4,794 m2, industrial building of 29 m2 industrial building of 3,022 m2, auxiliary building of 63 m2, registered in the LR Record 15378;</p>
<p>iv. zkč.br. 3924/20, u naravi Zagrebačka ulica, ulica ukupne površine 122 m2 i zkč.br. 3924/27, u naravi Varaždin, Zagrebačka ulica, ulica ukupne površine 128 m2 (nastala cijepanjem zkč.br. 3924/20), upisane u zk.ul.br. 15655;</p>	<p>iv. land plot no. 3924/20, Zagrebačka ulica consisting of street with a total surface area of 122 m2 and land plot no. 3924/27, Varaždin, Zagrebačka ulica, consisting of street with a total surface area of 128 m2 (formed after dividing land plot no. 3924/20), registered in the LR Record 15655</p>
<p>v. zkč.br. 3924/22, u naravi Zagrebačka ulica ukupne površine 2484 m2 upisano u zk.ul.br. 15656.</p>	<p>v. land plot no. 3924/22, Zagrebačka ulica with a total surface area of 2484 m2 registered in the LR Record 15656.</p>
<p>(sve nekretnine opisane pod 1.1.i.- 1.1.v. u daljnjem tekstu zajedno kao: "Nekretnine").</p>	<p>(all real estate plots described under 1.1.i.- 1.1.v. hereinafter jointly referred to as: the "Real Estate").</p>
<p>1.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Prodavatelj Ugovorom obvezao da će na vlastitu inicijativu i trošak, ishoditi 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 (dalje u tekstu: "Preseljenje svih instalacija").</p>	<p>1.2. The Contracting parties agree that under the Agreement the Seller has obliged to, on his own initiative and at his own expense, procure the relocation of all installations located on the Real Estate if such installations existed for the purpose of other real estate of the Seller or business activities, except on land plot no. 3924/20 on which gas pipelines are located (hereinafter: "Relocation of all installations").</p>
<p>1.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da</p>	<p>1.3. The Contracting parties agree that, by</p>

<p>Prodavatelj do dana sklapanja ovog Aneksa nije ispunio svoju obvezu Preseljenja svih instalacija koje su smještene na Nekretninama.</p>	<p>the date of conclusion of this Annex, the Seller has not fulfilled his obligation of Relocation of all instalations located on the Real Estate.</p>
<p>1.4. Ugovorne strane ovim Aneksom suglasno utvrđuju da se Preseljenje svih instalacija koje su smještene na Nekretninama sastoji od:</p> <p>1.4.1. premještanja srednje naponskog priključka el.energije te</p> <p>1.4.2. izgradnje nove vodovodne i kanalizacijske mreže.</p>	<p>1.4. The Contracting parties hereto mutually agree that the Relocation of all instalations located on the Real Estate consists of:</p> <p>1.4.1. relocation of the medium voltage electricity connection and</p> <p>1.4.3. construction of a new water and sewage network.</p>
<p>1.5. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prodavatelj u svrhu ispunjenja svoje obveze iz čl. 1.4.1. ovog Aneksa s društvom HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 37, OIB: 46830600751 dana 22.07.2022. godine sklopio Ugovor o priključenju broj: 400300-190694-00280108 u kojem je utvrđen iznos naknade troškova priljučenja na elektroenergetsku distribucijsku mrežu u iznosu od 906.000,00 kuna/120.246,00 eura (u koji iznos nije uključen PDV). Prodavatelj je do dana sklapanja ovog Aneksa društvu HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o. djelomično podmirio naknadu za priključenje na elektroenergetsku distribucijsku mrežu u iznosu od [●], te mu je još dužan platiti iznos od [●].</p>	<p>1.5. The Contracting parties hereto agree that, for the purpose of fulfilling his obligation from Article 1.4.1. of this Annex, the Seller has concluded with the company HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 37, OIB: 46830600751 on 22.07.2022. the Connection Agreement no. 400300-190694-00280108 in which the amount of compensation for the costs of connecting to the electric power distribution network was determined in the amount of HRK 906,000.00/EUR 120,246.00 (in which amount the VAT is not included). The Seller has, by date of conclusion of this Annex, to the company HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., partially settled the fee for connection to the electric power distribution network in the amount of [●], and is still obliged to pay him the amount of [●].</p>
<p>1.6. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prodavatelju od društva ĐURKIN d.o.o., Čakovec, Ulica Braće Graner 1, OIB 54258964237 dana ponuda br. 07/2024 - MK za izvođenje radova na izgradnji vodovoda i kanalizacije iz čl. 1.4.2. ovog Aneksa u ukupnom iznosu od 333.841,60 eura (u koji iznos nije uključen PDV).</p>	<p>1.6. The Contracting parties agree that the Seller has been presented, by the company ĐURKIN d.o.o., Čakovec, Ulica Braće Graner 1, OIB 54258964237, with the offer no. 07/2024 - MK for the execution of works on the construction of water supply and sewerage from Article 1.4.2. of this Annex in the total amount of EUR 333.841,60 (in which amount the VAT is not included).</p>
<p>1.7. Ovim Aneksom ugovorne strane suglasno određuju način plaćanja troškova Preseljenja svih instalacija koje su</p>	<p>1.7. The Contracting parties hereto mutually determine the method of payment of the expenses of Relocation of</p>

<p>smještene na Nekretninama, te mijenjaju Ugovor u dijelu načina plaćanja Drugog obroka Kupoprodajne cijene.</p>	<p>all installations located on the Real Estate and change the Agreement as to the method of payment of the Second Installment of the Purchase Price.</p>
<p><i>Predmet Aneksa</i></p> <p style="text-align: center;">Članak 2.</p> <p>2.1. Ovim Aneksom Kupac se obvezuje za račun i u ime Prodavatelja podmiriti preostale troškove Preseljenja svih instalacija koje su smještene na Nekretninama, i to:</p> <p>2.1.1. iznos od [•] na ime isplate nepodmirenog dijela naknade za priličenja na elektroenergetsku distribucijsku mrežu u iznosu od [•] iz odredbe čl. 1.5. ovog Aneksa, te</p> <p>2.1.2. iznos od 333.841,60 eura (u koji iznos nije uključen PDV) na ime plaćanja naknade za izvođenje radova na izgradnji vodovoda i kanalizacije sukladno ponudi br. 07/2024 - MK društva ĐURKIN d.o.o.</p> <p>2.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Kupac, po isplati iznosa iz čl. 2.1. ovog Aneksa, imati prema Prodavatelju tražbinu u istom iznosu, na ime naknade za plaćanje koje je Kupac izvršio za račun Prodavatelja. Kupac će navedenu tražbinu ostvariti na način ugovoren u čl. 2.4. ovog Aneksa.</p> <p>2.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je na temelju Ugovora Kupac dužan isplatiti Prodavatelju Drugi obrok Kupoprodajne cijene, ugovoren kao varijabilni iznos Kupoprodajne cijene, u slučaju i po ispunjenju uvjeta iz čl. 4.4. Ugovora.</p> <p>2.4. Po izvršenoj isplati troškova Preseljenja svih instalacija koje su smještene na Nekretninama iz čl. 2.1.</p>	<p><i>Subject Matter of the Agreement</i></p> <p style="text-align: center;">Article 2</p> <p>2.1. The Buyer hereto obligates to, for the account and on behalf of the Seller, cover the remaining costs of the Relocation of all installations located on the Real Estate, that is:</p> <p>2.1.1. the amount of [•] in the name of payment of the outstanding part of the fee for connection to the electric power distribution network in the amount of [•] from Article 1.5. of this Annex, as well as</p> <p>2.1.2. the amount of EUR 333.841,60 (in which amount the VAT is not included) in the name of payment of the fee for the execution of works on the construction of water supply and sewerage in accordance with the offer no. 07/2024 - MK of the company ĐURKIN d.o.o.</p> <p>2.2. The Contracting parties agree that the Buyer shall, upon payment of the amount from Article 2.1. of this Annex, have a claim against the Seller in the same amount, in the name of compensation for the payment made by the Buyer for the Seller's account. The Buyer will recover the specified claim in the manner agreed in Article 2.4. of this Annex.</p> <p>2.3. The Contracting parties mutually agree that, on the basis of the Agreement, the Buyer is obliged to pay the Seller the Second Installment of the Purchase Price, which is agreed as a variable amount of the Purchase Price, in case and upon fulfillment of the conditions as stipulated in the Article 4.4. of the Agreement.</p> <p>2.4. Upon paying the costs of Relocation of all Installations located on the Real Estate from Article 2.1. of this Annex and once the payment of the Second Installment of the Purchase Price becomes due, by</p>

<p>ovog Aneksa te po dospelju plaćanja Drugog obroka Kupoprodajne cijene, potpisom ovog Aneksa ugovorne strane vrše djelomični prijeboj međusobnih potraživanja u iznosu troškova Preseljenja svih instalacija koje su smještene na Nekretninama plaćenih od strane Kupca, čime će Prodavatelj u cijelosti podmiriti svoju obvezu prema Kupcu utvrđenu u čl. 2.2. ovog Aneksa, a Kupac će djelomično podmiriti iznos Drugog obroka Kupoprodajne cijene utvrđenog u čl. 2.3. ovog Aneksa, i to u prebijenom iznosu.</p>	<p>signing of this Annex the Contracting parties shall partially set off their mutual claims in the amount of the costs of Relocation of all installations located on the Real Estate paid by the Buyer, whereby the Seller will fully settle his obligation to the Buyer set out in Article 2.2. of this Annex, and the Buyer will partially settle the Second Installment of the Purchase Price determined in Article 2.3. of this Annex, in the amount thus offset.</p>
<p style="text-align: center;">Članak 3.</p> <p>Ugovorne strane ovim Aneksom mijenjaju odredbu čl. 4.4, Ugovora na način da ista sada glasi:</p> <p><i>"4.4. Drugi obrok u iznosu od EUR 1.500.000,00 bit će isplaćen po ispunjenju sljedećih uvjeta:</i></p> <p><i>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 ishoda dozvole za rušenje, kao i trošak samog rušenja i uklanjanja materijala, a Prodavatelj tek nominalno može imati status nositelja dozvole kojom se dopušta rušenje;</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>4.4.3. pravomoćno rješenje nadležnog tijela za poslove građenja kojim se izdaje lokacijska dozvola za Projekt na</i></p>	<p style="text-align: center;">Article 3</p> <p>The contracting parties hereto mutually change the provisions of Article 4.4 of the Agreement so that it now reads:</p> <p><i>"4.4. The Second Installment in the amount of EUR 1,500,000.00, shall be paid upon the fulfilment of the following conditions:</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>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 gas pipelines are located;</i></p> <p><i>4.4.3. the final decision of the</i></p>

<p><i>Nekretninama;</i></p> <p><i>i to na način da će iznos od EUR 550.000,00, umanjen za iznos troškova preseljenja svih instalacija iz odredbe 4.4.2. koje je za račun Prodavatelja podmirio Kupac, biti isplaćen na račun Prodavatelja, a iznos od EUR 950.000,00, sve u kunskoj 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 namjere Zagrebačke banke d.d. od 21.09.2021.”</i></p>	<p><i>competent public body authorized for construction matters granting a location permit for the Project on the Real Estate;</i></p> <p><i>so that the amount of EUR 550,000.00, reduced by the amount of payment of expenses of Relocation of all installations from Article 4.4.2. settled by the Buyer on behalf of the Seller, shall be paid out to the Seller’s bank account, whereas the amount of EUR 950,000.00, all in HRK equivalent calculated according to the mid exchange rate published by the Croatian National Bank on the day of payment to the account of Zagrebačka banka d.d. within 7 days from the fulfillment of the conditions, in accordance with the Letter of Intent issued by Zagrebačka banka d.d. from 21.09.2021.”</i></p>
<p>Članak 4.</p> <p>Sve odredbe Ugovora koje nisu mijenjane ovim Aneksom, ostaju u cijelosti na snazi između ugovornih strana.</p>	<p>Article 4</p> <p>All provisions of the Agreement, which have not been changed by this Annex, will continue to have full legal effect between the parties.</p>
<p>Članak 5.</p> <p>5.1. Ovaj Aneks je sastavljen u dva istovjetna primjerka od kojih jedan za Kupca, drugi za javnog bilježnika.</p> <p>5.2. Ugovorne strane sačinit će dovoljan broj ovjerenih preslika ovog Ugovora.</p> <p>U [•], dana [•] 2024.</p>	<p>Article 5</p> <p>5.1. This Annex has been executed in two identical original copies, one for the Buyer and one for the notary public.</p> <p>5.2. Parties shall procure sufficient number of certified copies of this Agreement for their own purposes.</p> <p>In [•], on [•] 2024.</p>
<p>Prodavatelj: / the Seller:</p> <p>_____</p>	

Kupac: / the Buyer:

Zagrebačka banka d.d.
