

<p>BREMEN ADRIA D.O.O. za poslovanje nekretninama i turizam , Orašac (Grad Dubrovnik), Na moru 1, OIB: 69254611656; MBS: 060368874, kao Prodavatelj zastupano po Alexanderu Isakovichu, OIB: 83727751787, Njemačka, 28357 Bremen, Robert-Bunsen Strasse 87, članu uprave (dalje: „Prodavatelj”); ----- -----</p> <p>ZERIN HODO, Grbavička 2B, 71000 Sarajevo, Bosna i Hercegovina, OIB: 90518327546</p> <p>, kao kupac (dalje: „Kupac”)</p> <p>sklopili su 10.05.2022 .g.u Dubrovniku slijedeći</p>	<p>BREMEN ADRIA Ltd. for real-estate business and tourism , Orašac (City of Dubrovnik), Na moru 1, OIB: 69254611656; MBS: 060368874, Republic of Croatia, as the seller represented by Mr.Alexander Isakovich, OIB: 83727751787, Njemačka, 28357 Bremen, Robert-Bunsen Strasse 87, member of the board-director (here and after: <b>Seller</b>); and -</p> <p>ZERIN HODO Grbavička 2B, 71000 Sarajevo, Bosna i Hercegovina, OIB: 90518327546</p> <p>, as the buyer ( here and after: <b>Buyer</b>)</p> <p>entered on 10.05.2022 in Dubrovnik, the following</p>
<p style="text-align: center;"><b>UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>AGREEMENT FOR THE SALE AND PURCHASE OF THE REAL PROPERTY</b></p>
<p><b>Predmet ugovora</b></p> <p>1.1. Predmet ovog Ugovora je kupoprodaja nekretnine i to:</p> <p>90/100000 dijela nekretnine upisane u z.k.ul.br. 1177 k.o. Orašac, zemljišnoknjižna čestica br. 2100 k.o. Orašac , koji suvlasnički dio je neodvojivo povezan s vlasništvom posebnog dijela upisanog kao 10.etaža – Poslovni Prostor , apartman 5212, neto korisne površine 65,87 m2, na prvom katu zgrade 5, upisan u poduložak broj 10, sve upisano u z.k.ul.br. 1177 k.o. Orašac, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku (dalje u tekstu: „Jedinica”)</p> <p>sve upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Dubrovniku, z.k.ul.br. 1177 k.o. Orašac, z.k.č.br. 2100 k.o. Orašac, u naravi dvorište površine 84972 m2, put površine 14367 m2, kontrola ulaza površine 12 m2, energana površine 206 m2, trafostanica površine 53 m2, trafostanica površine 14 m2, bazen B3 površine 1177 m2, bazen B2 površine 2672 m2, bazen B1 površine 2198 m2, apartman 8 površine 1273 m2, apartman 7 površine 1286 m2, apartman 6 površine</p>	<p><b>Subject of the Agreement</b></p> <p>1.1. Subject of the Agreement is the purchase and sale of real property:</p> <p>90/100000 parts of the real estate entered in the land registry folio no 1177 k.o. Orašac, land plot no 2100 k.o. Orašac, which coownership part is inseparably connected with the ownership part of separate part entered as 10. level (etage) – Business space, apartment 5212, with net useful area of 65,87 m2, on the first floor of the building 5, entered in the subfolio no 10, all entered in the land register folio 1177, cadastre municipality Orasac, in the Land Register of the Municipal Court in Dubrovnik (hereandafter: the „Unit”)</p> <p>all entered in the Land Register of the Municipal Court in Dubrovnik, land register folio 1177, cadastre municipality Orasac, land plot no. 2100 k.o. Orašac, in nature a yard with area of 84972 m2, the road with area of 14367 m2, entry control with area of 12 m2, energy plant are of 206 m2, substation area 53 m2, substation area 14 m2, pool B3 area 1177 m2, pool B2 area 2672 m2, pool B1 area 2198 m2, apartment 8 area 1273 m2, apartment 7 area 1286 m2,</p>



663 m2, apartman 5 površine 1284 m2, apartman 4 površine 1129 m2, apartman 3 površine 995 m2, apartman 2 površine 1266 m2, apartman 1 površine 2575 m2, sportski centar površine 2967 m2, wellness centar površine 2469 m2, hotel 1 površine 9137 m2.

Tlocrt Jedinice prilaže se ovom Ugovoru kao Prilog br. 1. i čini njegov sastavni dio.

Ugovorne strane su suglasne da je Jedinica, kao posebni dio, izgrađena na z.k.č.br. 2100 k.o. Orašac, upisano u zk.ul.br. 1177 k.o. Orašac, koja u naravi predstavlja Apartmansko naselje Dubrovački vrtovi sunca, hotelsko apartmanski kompleks s bazenima, sadržajima za razonodu, pomoćnim zgradama, te pripadajućim zemljištem na adresi Na moru 1, Orašac, (dalje u tekstu: „**Apartmansko naselje**“). Tlocrt Apartmanskog naselja prilaže se ovom Ugovoru kao Prilog br. 2. i čini njegov sastavni dio.

1.2. Ugovorne strane su suglasne da je Jedinica opremljena Inventarom. Inventar čini trajno ugrađeni namještaj, trajno ugrađene stvari i drugi predmeti koji se nalaze u Jedinici na dan prijenosa vlasništva kao što je navedeno u Prilogu br. 3. ovog Ugovora.

#### Uvjeti prodaje i jamstva Prodavatelja

2.1. Temeljem i pod uvjetima ovog Ugovora, i nakon što Kupac u cijelosti isplati Kupoprodajnu cijenu u skladu s člankom 3.1. ovog Ugovora, Prodavatelj prodaje a Kupac kupuje Jedinicu opisanu u članku 1. ovog Ugovora, tako da Prodavatelj prodaje svoj cjelokupni suvlasnički udjel povezan s Jedinicom i s njime povezano vlasništvo relevantnog posebnog dijela nekretnine kako je opisano u članku 1.1. ovog Ugovora a Kupac, u viđenom stanju, kupuje te suvlasničke dijelove na temelju ovog Ugovora.

apartment 6 area 663 m2, apartment 5 area 1284 m2, apartment 4 area 1129 m2, apartment 3 area 995 m2, apartment 2 area 1266 m2, apartment 1 area 2575 m2, sport center with area of 2967 m2, wellness center with area of 2469 m2, hotel 1 area 9137 m2.

The Unit's Ground Plan is hereto attached as Schedule no. 1 and constitutes an integral part of the Agreement.

The Parties agree that the Unit, as a separate part, was built on the land plot 2100 cadastre municipality Orasac, entered in the land register folio 1177 cadastre municipality Orasac, which in nature represents the Residence Complex Dubrovacki vrtovi sunca, a hotel-residence complex with pools, resort amenities, auxiliary buildings and pertaining land, at the address Na moru 1, Orasac (hereinafter: the „**Residence Complex**“). The ground plan of the Residence Complex is attached to this Agreement as Schedule no. 2 and constitutes an integral part of the Agreement.

1.2. The Parties agree that the Unit is equipped with the Inventory. The Inventory consists of the furniture, fittings and other items within the Unit at the date of transfer of the ownership, as specified in Schedule no 3 hereof.

#### Terms of sale and Seller Warranties

2.1. In accordance with and subject to the conditions of this Agreement, and when the Buyer pays in full the Purchase Price in accordance with Article 3.1 of this Agreement, the Seller sells and the Buyer buys the Unit described in Article 1 of this Agreement, in the manner that the Seller sells his entire co-ownership share in relation to the Unit and thereto related ownership over the related separate part of the real property, as described in Article 1.1. of this Agreement, and the Buyer buys such coownership shares on the basis of this Agreement and as seen.



<p>2.2. Prodavatelj jamči Kupcu da je Jedinica opisana u članku 1. njegovo vlasništvo, te da, osim tereta upisanih u zemljišnim knjigama i opisanih u članku 5.1. ovog Ugovora, nije opterećena bilo kakvim pravima trećih osoba te da s Jedinicom u skladu s ovim Ugovorom može slobodno raspolagati.</p>	<p>2.2. The Seller warrants to the Buyer that the Seller owns the Unit described in Article 1 and that the Unit is not encumbered by any third party rights besides the burdens entered in the Land Register and described in Article 5.1. of this Agreement, and that the Buyer can freely dispose with the Unit on the basis of this Agreement.</p>
<p><b>Cijena i isplata</b></p> <p>3.1. Cijena nekretnine – Jedinice iz članka 1. iznosi</p> <p style="text-align: center;"><b>320.000,00 EUR</b> <b>(triso dvadeset tisuća Eura)</b></p> <p>Plativo valuti EUR, na dan sklapanja ovog Ugovora (dalje u tekstu: „<b>Kupoprodajna cijena</b>“).</p> <p>Prodavatelj i Kupac suglasno utvrđuju da se prema Zakonu o PDV-u primjenjuje tuzemni prienos porezne obveze, temeljem kojeg obvezu obračuna PDV-a u poreznim i knjigovodstvenim evidencijama ima Kupac</p> <p>3.2. Kupoprodajna cijena ne uključuje porez na promet nekretnina (ukoliko je takav porez primjenjiv).</p>	<p><b>Price and Payment</b></p> <p>3.1. <b>Price of the real property – the Unit from Article 1 amounts</b></p> <p style="text-align: center;"><b>EUR 320.000,00</b> <b>(three hundred twenty thousand Euros)</b></p> <p>payable in EUR currency on the day of entry of this Agreement (hereinafter: the „<b>Purchase Price</b>“).</p> <p>The Seller and the Buyer agree that VAT reverse charge is applied in accordance with the VAT Law, meaning the Buyer is obligated to account for the pertaining VAT in his tax and accounting books.</p> <p>3.2. The Purchase Price is exclusive of the real estate transaction tax (if such tax is applicable).</p>
<p>4.1. Kupac će Prodavatelju isplatiti Kupoprodajnu cijenu iz članka 3.1. na slijedeći način:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Iznos od 320.000,00 EUR (triso dvadeset tisuća Eura ), po potpisu <b>UGOVORA O KUPOPRODAJI NEKRETNINE.</b>, najkasnije do 5 radnih dana od dana potpisa Ugovora</li> </ul>	<p>4.1. The Buyer shall pay to the Seller the Purchase Price from Article 3.1., as follows:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- the amount of 320.000,00 EUR (three hundred twenty thousand Euros, after signing <b>AGREEMENT FOR THE SALE AND PURCHASE OF THE REAL PROPERTY</b>, the latest 5 days after signing</li> </ul>



Sve iznose izražene u stranoj valuti iz ovog članka 4.1. Kupac će platiti na sljedeći bankovni račun:

Banka: Erste & Steiermarkische Bank d.d.  
Sjedište: Rijeka  
Adresa: Jadranski Trg 3a  
OIB: 69254611656  
SWIFT: ESBCHR22  
IBAN: HR0324020061100836872

4.2. Ukoliko Kupac zakasni s plaćanjem, Prodavatelj može naplaćivati zatezne kamate na takvo zakašnjelo plaćanje.

4.3. Rok plaćanja iz ovog članka Ugovora bitan je element Ugovora.

4.4. U slučaju da Kupac u rokovima određenim ovim člankom Ugovora ne isplati Prodavatelju u cijelosti iznos Kupoprodajne cijene, Prodavatelj ima pravo raskinuti ovaj Ugovor.

The Buyer shall pay all amounts expressed in foreign currency from this Article 4.1 to the following bank account:

Bank: Erste & Steiermarkische Bank d.d.  
Headquarter: Rijeka  
Address: Jadranski Trg 3a,  
Vat no.: 69254611656  
SWIFT: ESBCHR22  
IBAN: HR0324020061100836872

4.2. If the Buyer delays with the payment, the Seller can charge the Buyer with interest on late payment .

4.3. The payment terms from this Article are relevant and fundamental parts of this Agreement.

4.4. If the Buyer does not pay to the Seller the full amount of the Purchase Price within the terms set in this Article of the Agreement, the Seller is entitled to terminate this Agreement.

#### Upisani tereti i služnost

5.1. Kupac izjavljuje da je upoznat da na čestici br.2100 u površini od 101 m i širini 3m2, a koji prolazi sredinom parcele pokraj kat.čest.br.zgr.384 Orašac, sa njene sjeverne strane i ulazi u čest.zgr. 383 k.o. Orašac, postoji upisano je pravo služnosti Hrvatske Elektroprivrede d.d., Zagreb, pod brojem Z-865/12.

#### Registered Servitude

5.1. The buyer here declare being informed of the servitude no Z-865/12 in favour of Hrvatska Elektroprivreda d.d., Zagreb, entered over plot no 2100, with an area of Zagreb, entered over plot no 2100, with an area of 101 m and with width of 3 m2 that passes through the mid-part of the plot next to cadastre plot building no 384 Orašac on its north part, and cuts into the building plot no 383, cadastre municipality Orašac.

#### Preuzimanje obveze kupca po transakcijskim dokumentima

6.1. Stranke su suglasne da je Prodavatelj, Istovremeno sa potpisom Ugovora o kupoprodaji sa SLOBODA d.o.o., dana 24.srpnja 2017. godine, Posl.br. OV-4774/17 JB Ivo Radović u Dubrovniku, sklopio i sa DUBROVAČKI VRTOVI SUNCA D.O.O., dana 10.05.2014. godine Posl.br. OV 2773/14 JB Ivo Radović u Dubrovniku slijedeće ugovore: -

#### Undertaking Transaction Documents obligations

6.1. Parties of this Agreement here agree that the Seller simultaneously with the Purchase Agreement with SLOBODA d.o.o. (from July 24th, 2017.OV-4774/17 JB Ivo Radović )has also concluded with DUBROVAČKI VRTOVI SUNCA Ltd on May 10th 2014., Num.OV 2773/14 Notary Public Ivo Radovic following agreements:



- **Međuvlasnički ugovor** kojim su regulirani međusobni odnosi svih sadašnjih i budućih suvlasnika Apartmanskog naselja (Prilog 4.)

- **Ugovor o upravljanju** kojim su regulirani poslovi upravljanja nad Apartmanskim naseljem i Jedinicom, uključujući obveze suvlasnika na plaćanje pričuve i drugih naknada iz Ugovora, kao i drugi odnosi između suvlasnika Apartmanskog naselja te između suvlasnika i Upravitelja (Prilog 5.)

- **Ugovor o najmu Jedinice** kojim su regulirani uvjeti pod kojim Kupac daje društvu DUBROVAČKI VRTOVI SUNCA d.o.o. u najam Jedinicu koja je predmet ovog Ugovora (Prilog 6.)

6.2. Ugovorne stranke su suglasne i Kupac potvrđuje potpisom ovog Ugovora da u potpunosti preuzima na sebe sva prava i obveze koje proizlaze iz Međuvlasničkog ugovora, Ugovora o upravljanju te Ugovora o najmu jedinice.

6.3. Kupac preuzima na sebe obveze iz navedenih ugovora prema DUBROVAČKI VRTOVI SUNCA d.o.o.

- **Owners Agreement** regulating mutual relations of all current and future co-owners of Residence Complex (Schedule 4.)

- **Management Agreement** regulating the management of the Residence Complex and Unit, including the co-owners obligations to pay the maintenance reserve and other charges from the Agreement, and other relations between the co-owners of the Residence Complex and the co-owners and the Manager (Schedule 5.)

- **Rental Agreement** regulating all terms and conditions under which the Buyer rents the Unit that is subject of this Agreement to the company DUBROVACKI VRTOVI SUNCA Ltd. (Schedule 6.)

6.2. The Parties agree and by signing hereof the Buyer confirms that he fully understands the rights and obligations therefore, by signing hereof the Buyer completely accepts and acknowledges the rights and obligations ensuing from these specified agreements.

6.3. The Buyer undertakes obligation to DUBROVAČKI VRTOVI SUNCA Ltd. based on these agreements.



#### Prijenos vlasništva i posjeda Jedinice

7.1. Nakon što Kupac isplati Kupoprodajnu cijenu u skladu s člankom 3. i 4. ovog Ugovora u cijelosti, i pod uvjetom da je Kupac valjano potpisao sve Transakcijske dokumente opisane u članku 6.2. ovog Ugovora, Prodavatelj će:

7.1.1. Kupcu predati Tabularnu izjavu kojom potvrđuje da je Kupac u cijelosti isplatio Kupoprodajnu cijenu te kojom bezuvjetno dozvoljava prijenos vlasništva na ime i u vlasništvo Kupca, valjanu i podobnu za upis prava vlasništva Kupca na svoje ime i u svoje vlasništvo u zemljišnim knjigama, a koju će Prodavatelj predati Javnom bilježniku. U slučaju da Prodavatelj u rokovima određenim ovim člankom Ugovora ne preda kupcu tabularnu izjavu, Kupac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor.

7.2. Ugovorne strane su suglasne da je do dana predaje Jedinice na način opisan u članku 7.1. Prodavatelj dužan platiti sve eventualne troškove koje terete Jedinicu koja je predmet ovog Ugovora (uključujući komunalna davanja, pričuvu i drugo) a koji su do dana predaje dospjeli i nisu plaćeni a s danom i nakon predaje Jedinice te troškove snosi Kupac.

7.3. Prodavatelj se obvezuje snositi sve troškove, poreze i davanja povezana s vlasništvom i posjedom Jedinice, koja su nastala prije sklapanja ovog Ugovora, a Kupac se obvezuje snositi sve troškove, poreze i davanja povezana s vlasništvom i posjedom Jedinice od strane Kupca do dana prijenosa vlasništva temeljem ovog Ugovora i nakon njega.

7.4. Kupac se obvezuje platiti troškove prijenosa vlasništva te predati odgovarajuće prijave nadležnoj poreznoj upravi

#### Transfer of Ownership and Possession of Unit

7.1. After the Buyer fully pays the Purchase Price in accordance with Article 3 and 4 hereof and under condition the Buyer duly signed all Transaction Documents as specified in Article 6.2. of this Agreement, the Seller shall:

7.1.1. hand over to the Buyer the Tabular Statement by which he confirms that the Buyer fully paid the Purchase Price and by which the Seller unconditionally allows transfer of ownership in the Land Register to the Buyer's name and as the Buyer's ownership, valid and suitable for entry of the Buyer's title in the Land Register, which will be given to the Public Notary. If the Seller does not hand over to the Buyer Tabular Statement within the terms set in this Article of the Agreement, the Buyer is entitled to terminate this Agreement

7.2. The Parties agree that until the day the unit will be handed over in the manner described in Article 7.1., the Seller will be obliged to pay all costs that may encumber the subject Unit (including the utilities, maintenance reserve etc.), which are due and outstanding until the day of handover, while such costs will be borne by the Buyer from and after the day of handover.

7.3. The Seller undertakes to bear all costs, taxes and dues related to the ownership and possession over the Unit, which incurred before entry hereof, and the Buyer undertakes to bear all costs, taxes and dues related to the Buyer's ownership and possession over the Unit, from the day of the transfer of the ownership under this Agreement and thereof.

7.4. The Buyer undertakes to pay the cost of the transfer of title and to file the appropriate reports to the competent Tax Office.



### Posebna prava i obveze

8.1. Osim Jedinice koja je predmet ovog Ugovora, Kupac ima pravo koristiti i ostale dijelove koji se smatraju zajedničkim dijelovima, kao što je to označeno u Tlocrtu Apartmanskog naselja koji je priložen ovom Ugovoru kao Prilog 2., i to:

8.1.1. zajedničke dijelove Apartmanskog naselja, koji uključuju prostore i uređaje Apartmanskog naselja namijenjene za zajedničko i dijeljeno korištenje od strane bilo kojih i svih suvlasnika Apartmanskog naselja (zajedno s njihovim gostima) što uključuje ali se ne ograničava na: zajedničke pristupne ceste, pločnike, staze, nogostupe, vrtove i nasade, uličnu rasvjetu i infrastrukturne instalacije (dalje u tekstu: „Zajednički dijelovi Apartmanskog naselja“).

8.1.2. zajedničke dijelove apartmanske zgrade u kojoj se Jedinica nalazi (Apartmanska zgrada br. 5), koji uključuju dijelove i uređaje u zgradama namijenjene za zajedničko i dijeljeno korištenje suvlasnika i ovlaštenih korisnika jedinica unutar Zgrade kao što su zajednički ulazi, hodnici, stubišta, podesti, prostori za odlaganje smeća te infrastrukturne

### Special Rights and Obligations

8.1. Besides the Unit, the Buyer will be entitled to use the other common areas/parts, as marked on the Ground Plan of the Residence Complex, which is hereto attached as Schedule 2:

8.1.1. common areas of the Residence Complex, which include the areas and facilities of the Residences Complex intended for joint and shared usage of any and all Coowners of the Residences Complex (together with their guests) such as: common access roads, pavements, paths, side-walks, gardens and plantings, street lights and infrastructure installations (hereinafter: „**Common Areas of the Residence Complex**“),

8.1.2. common parts of the residence building in which the Unit is located (Residence Building No. 5), which include the parts and appliances in the buildings intended for joint and individual usage by the co-owners and authorized users of the units within the Building, such as common entrances, halls, stairways, landings, waste disposal area and



<p>instalacije (dalje u tekstu: „Zajednički dijelovi zgrade”), te</p>	<p>infrastructure installations (hereinafter: „Common Parts of the Building”), and</p>
<p>8.1.3. spa, bazene i sportski centar u isključivom vlasništvu Prodavatelja, pod uvjetima iz Ugovora o upravljanju.</p>	<p>8.1.3. spa, pools and sport centre exclusively owned by the Seller, under conditions set by the Management Agreement.</p>
<p>Osim prava na korištenje Zajedničkih dijelova Apartmanskog naselja i Zajedničkih dijelova zgrade, Kupac izjavljuje da je suglasan i da prihvaća da, osim ukoliko drugačije nije izričito navedeno u ovom Ugovoru ili u bilo kojem od Transakcijskih dokumenata, nema nikakvo pravo na posjed ili drugo pravo vlasništva bilo koje vrste u odnosu na ostale izgrađene jedinice koje se nalaze unutar Apartmanskog naselja, kao što su hotel, spa, bazene i sportski centar te drugi sadržaji za razonodu, pomoćne zgrade, drugi apartmanijedinice, kao i poslovni prostori, koji nisu specificirani kao zajednički dijelovi.</p>	<p>Apart from the right to use the Common Areas of the Residence Complex and Common Parts of the Building, the Buyer declares that he agrees and accepts, unless otherwise specifically provided herein or in any other Transaction Document, not to have any right of possession or any other ownership right of any nature related to other built units that are located in the Residence Complex, such as hotels, spa, pools and sport centre and other resort amenities, auxiliary structures, other residence units and business premises, that are not stipulated as common areas.</p>
<p>Ukoliko nije drugačije izričito navedeno u ovom Ugovoru ili u bilo kojem od Transakcijskih dokumenata, Kupac je suglasan da nema pravo na te se odriče bilo kojih koristi od Apartmanskog naselja osim koristi koje se odnose ili neposredno proizlaze iz kupnje Jedinice u skladu s ovim Ugovorom.</p>	<p>Unless otherwise specifically provided herein or in any other Transaction Document, the Buyer accepts that he is not entitled to and waives any benefits resulting from the Residence Complex, except the benefits referring to or directly ensuing from the purchase of Unit pursuant to this Agreement.</p>
<p>8.2. Kupac ili bilo koja druga osoba koju on ovlasti na korištenje Jedinice, za vrijeme boravka u Jedinici ima pravo, bez dodatne naknade, koristiti jedno parkirno mjesto unutar površine označene za parkiranje u Apartmanskom naselju – zajedničkim dijelovima, kao što je to označeno na Tlocrtu Apartmanskog naselja. Parkirno mjesto nije vezano niti za jednu Jedinicu i koristi se ovisno o raspoloživosti.</p>	<p>8.2. During his/her stay in the Unit, the Buyer or any other person the Buyer may authorize to use the Unit, will be entitled to use without special charge one parking place within the area marked for parking in the Residence Complex – common areas. The parking place is not specifically related to any Unit and depends on availability.</p>
<p>8.3. Kupac izričito izjavljuje da je upoznat s namjenama Jedinice koja se nalazi u određenoj zoni ugostiteljsko-turističke namjene – zona ugostiteljsko-turističkih građevina namijenjenih smještaju i pratećim sadržajima, te da će Jedinicu koristiti u skladu s tim namjenama.</p>	<p>8.3. The Buyer explicitly declares that he understands the purposes of the Unit that is located in a designated tourist zone - being catering-tourist buildings intended for accommodation and associated services) and will use the Unit in accordance with such purposes.</p>
<p>8.4. Kupac bezuvjetno i neopozivo prihvaća i suglasan je da su prava i obveze suvlasnika, uključujući troškove uspostave etažnog</p>	<p>8.4. Buyer unconditionally and irrevocably accepts and agrees that the rights and obligations of the co-owners, including the</p>



<p> vlasništva i troškove povezane s uspostavom etažnog vlasništva predmet Međuvlasničkog ugovora koji se odnosi na apartmansko naselje Dubrovački Vrtovi Sunca, Orašac.</p>	<p> costs of establishment of the apartment ownership and the costs related to the establishment of the apartment ownership are subject to the Owners Agreement relating to the Residence Complex Dubrovacki Sun Gardens, Orasac.</p>
<p><b>Raspolaganje Jedinicom</b></p> <p>9.1. Kupac je suglasan je i prihvaća raspolagati (prodati ili na drugi način prijeniti) Jedinicom (i odgovarajućim suvlasničkim dijelom Apartmanskog naselja) isključivo u korist novog stjecatelja (dalje u tekstu: „<b>Novi stjecatelj</b>“) koji će, temeljem posebnog ugovora o prijenosu u skladu s člankom 127. Zakona o obveznim odnosima i/ili ugovora o prijenosu vlasništva, istovremeno s prijenosom vlasništva nad Jedinicom:</p> <p>9.1.1. prihvatiti Transakcijske dokumente iz članka 6.1. ovog Ugovora (Međuvlasničkog ugovora, Ugovora o upravljanju te Ugovora o posredovanju u najmu Jedinice),</p> <p>9.1.2. izjaviti da prihvaća obvezu raspolaganja Jedinicom (i odgovarajućim suvlasničkim cijelom Apartmanskog naselja) isključivo u korist treće strane koja prihvaća kao obvezujuće Transakcijske dokumente iz članka 6.1. ovog Ugovora, s svim pravima i obvezama iz Transakcijskih dokumenata.</p>	<p><b>Disposal of Unit</b></p> <p>9.1. The Buyer agrees and accepts to dispose (sell or otherwise transfer) of the Unit (and appropriate co-ownership share of the Residence Complex) only in favour of a new acquirer (hereinafter: the „<b>New Acquirer</b>“), who under separate transfer agreement, according to Article 127 of the Civil Obligations Act and/or Ownership Transfer Agreement, simultaneously with the transfer of ownership over the Unit, will:</p> <p>9.1.1. accept the Transaction Documents from Article 6.1. of this Agreement (Owners Agreement, Management Agreement and Rental Agreement),</p> <p>9.1.2. declare the acceptance of obligation to dispose of the Unit (and appropriate co-ownership share of the Residence Complex), only in the favour of third person that accepts as binding on him the Transaction Documents from Article 6.1 of this Agreement, with all rights and obligations pursuant to the Transaction Documents.</p>



<p><b>Raskid ugovora</b></p> <p>10.1. U slučaju valjanog raskida ovog Ugovora, raskidaju se i svi drugi Transakcijski dokumenti koji se odnose na Jedinicu.</p>	<p><b>Termination of Agreement</b></p> <p>10.1. In the case of valid termination of this Agreement, all other Transaction Documents as relate to the Unit will be terminated as well.</p>
<p><b>Cjelovitost ugovora</b></p> <p>11.1. Ovaj Ugovor zajedno s njegovim prilogima te Transakcijski dokumenti predstavljaju cijeli dogovor između Ugovornih strana, i ne postoje nikakvi drugi usmeni sporazumi ili dogovori. Izmjene i dopune ovog Ugovora valjane se samo ako su sačinjene u pisanom obliku.</p> <p>11.2. Ništetnost pojedinih odredbi ovog Ugovora ne utječe na postojanje i valjanost ovog Ugovora. Ugovorne strane se obvezuju zamijeniti ništetnu odredbu valjanom i prihvatljivom odredbom čiji komercijalni i pravni učinak na najbolji mogući način odražava učinak kojeg se namjeravalo postići nevaljanom odredbom.</p> <p>11.3. Ovaj Ugovor zaključen je u 2 (dva) istovjetna primjerka od kojih je jedan primjerak za Kupca a jedan za potrebe ovjere od strane javnog bilježnika, s time da su ugovorne strane ovlaštene sačiniti ovjerene preslike u potrebnom broju primjeraka.</p>	<p><b>Entire Agreement</b></p> <p>11.1. This Agreement, together with its Schedules and the Transaction Documents, represents entire agreement between the Parties, and there are no other oral covenants or representations. To be valid, any modifications and amendments to this Agreement shall be made in writing.</p> <p>11.2. Invalidity of individual provisions of this Agreement does not affect the existence and validity of this Agreement. The Parties shall endeavour to replace the invalid provision with a valid and admissible provision, with the most similar economic and legal effect as the invalid provision.</p> <p>11.3. This Agreement is made in 2 (two) identical copies, of which one copy shall be for the Buyer and one for public notary certification. Both parties have right to make required number of certified copies.</p>
<p><b>Mjerodavno pravo i rješavanje sporova</b></p> <p>12.1. Na ovaj ugovor te na odnose između ugovornih strana primjenjuje se pravo Republike Hrvatske.</p> <p>12.2. U slučaju spora, ugovorne strane su suglasne da će spor nastojati riješiti mirnim putem a ukoliko to ne uspiju spor će se riješiti pred nadležnim sudom u Dubrovniku.</p>	<p><b>Governing Law and Dispute Settlement</b></p> <p>12.1. This Agreement and relations between its Parties shall be governed by the Laws of the Republic of Croatia.</p> <p>12.2. In the event of dispute, the Parties agree to attempt to resolve such dispute in an amicable manner, failing which the competent court in Dubrovnik will have authority.</p>

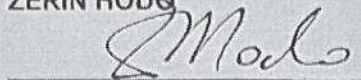


U ZNAKU SUGLASNOSTI I PRIHVAĆANJA  
ODREDBI I UVJETA OVOG UGOVORA,  
nakon što su pročitale i u potpunosti razumjele  
ovaj Ugovor, uz potpunu suglasnost s  
njegovim sadržajem kao i pravima i obvezama  
koje iz njega proizlaze, Ugovorne strane  
potpisuju ovaj Ugovor.

Prodavatelj  
**BREMEN ADRIA d.o.o.**



Kupac  
**ZERIN HODO**

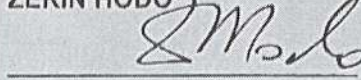


IN ACCEPTANCE AND AGREEMENT OF  
THE TERMS AND CONDITIONS OF THIS  
AGREEMENT, after having read and fully  
understood this Agreement, and in full  
agreement with its contents and the rights and  
obligations arising therefrom, the Parties duly  
sign this Agreement

Seller  
**BREMEN ADRIA Ltd**



Buyer  
**ZERIN HODO**



Ja, javni bilježnik **Ivo Radović**, Dubrovnik, Vukovarska 19,  
potvrđujem da je stranka:

**BREMEN ADRIA d.o.o.**, MBS 060368874, OIB 69254611656, Orašac, NA MORU 1, zastupano  
po direktoru **ALEXANDER ISAKOVICH**, OIB 83727751787, **BREMEN, ROBERT-BUNSEN-  
STRASSE 87**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit.  
Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem putovnice br. 53 0272020 RUSKA  
FEDERACIJA, 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 10,00 kn.  
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u  
iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-3949/2022  
Dubrovnik, 10.05.2022.



*Iva Carić,*  
javnobilježnički prisjednik



Ja, javni bilježnik Ivo Radović, Dubrovnik, Vukovarska 19,  
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

**UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE - ovjerena pod brojem OV-3949/2022 dana  
10.05.2022.**

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 11 stranica i ovjerava se u 1 primjerku na zahtjev  
stranke: BREMEN ADRIA d.o.o., MBS 060368874, OIB 69254611656, Orašac, NA MORU 1,  
zastupano po direktoru ALEXANDER ISAKOVICH, OIB 83727751787, BREMEN, ROBERT-  
BUNSEN-STRASSE 87, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u putovnicu br. 53 0272020 RUSKA  
FEDERACIJA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na  
današnji dan. Izvorna isprava se nalazi kod gdje sam danas usporedio ovu presliku s izvornikom.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 16,00 kn.  
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 10,00 kn uvećana za PDV u  
iznosu od 2,50 kn.

Broj: OV-3950/2022  
Dubrovnik, 10.05.2022.



Javni bilježnik  
Ivo Radović

za javnog bilježnika  
Iva Carić,  
javnobilježnički prisjednik