

## UGOVOR O KUPOPRODAJI ZEMLJIŠTA

između

Mitis d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Našička 3, osobni identifikacijski broj (OIB): 23923851975, upisanog u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, pod matičnim brojem subjekta (MBS): 080607797, zastupanog po direktoru Robertu Kujundžiću

- u daljnjem tekstu: „Prodavatelj“ -  
i

Kaufland Hrvatska k.d. sa sjedištem u Zagrebu, Vile Velebita 6, osobni identifikacijski broj (OIB): 47432874968, upisanog u sudski registar, Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta (MBS): 080347739, zastupanog po punomoćnicima gospođi Zdravki Škrinjar i gospodinu Rolandu Prskalu

- u daljnjem tekstu: „Kupac“ -

Zajedno nazivani i „Ugovorne strane“

## KAUFVERTRAG ÜBER EIN GRUNDSTÜCK

zwischen

Mitis d.o.o. mit Sitz in Zagreb, Našička 3, persönliche Identifikationsnummer (OIB): 23923851975, eingetragen im Handelsregister des Handelsgerichtes Zagreb unter der Matrikelnummer (MBS): 080607797, vertreten durch den Geschäftsführer, Robert Kujundžić

- im Weiteren „Verkäufer“ genannt –  
und

Kaufland Hrvatska k.d. mit Sitz in Zagreb, Vile Velebita 6, persönliche Identifikationsnummer (OIB): 47432874968, eingetragen im Handelsregister des Handelsgerichtes Zagreb unter der Matrikelnummer (MBS): 080347739, vertreten durch die Bevollmächtigten, Frau Zdravka Škrinjar und Herrn Roland Prskalo

- im Weiteren „Käufer“ genannt -

gemeinsam auch die „Vertragsparteien“ genannt

## SADRŽAJ

§ 1	Predmet Ugovora .....	3
§ 2	Definicije .....	4
§ 3	Kupoprodajna cijena .....	5
§ 4	Prijenos prava vlasništva i predaja posjeda..	9
§ 5	Povezivanje s drugim ugovorima .....	10
§ 6	Dodatne obveze Prodavatelja .....	10
§ 7	Ostale odredbe .....	11
§ 8	Jamstva i garancije Prodavatelja .....	12
§ 9	Prava u slučaju povrede Ugovora .....	15
§ 10	Raskid Ugovora o kupoprodaji od strane Kupca .....	16
§ 11	Ugovorne kazne .....	17
§ 12	Troškovi .....	18
§ 13	Završne odredbe .....	18
§ 14	Prilozi .....	19

## INHALTSVERZEICHNIS

§ 1	Vertragsgegenstand .....	3
§ 2	Definitionen .....	4
§ 3	Kaufpreis .....	5
§ 4	Eigentums- und Besitzübergang .....	9
§ 5	Verknüpfung mit weiteren Verträgen .....	10
§ 6	Zusätzliche Verpflichtungen des Verkäufers	10
§ 7	Sonstige Bestimmungen .....	11
§ 8	Zusicherungen und Garantien .....	12
§ 9	Rechte bei Vertragsverletzung .....	15
§ 10	Beendigung des Kaufvertrages durch den Käufer .....	16
§ 11	Vertragsstrafen .....	17
§ 12	Kosten .....	18
§ 13	Schlussbestimmungen .....	18
§ 14	Anlagen .....	19

## § 1 Predmet Ugovora

- 1.1 Prodavatelj i Kupac su dana 03.04.2014. sklopili Predugovor o kupoprodaji zemljišta, dana 29.12.2015. (slovima: dvadeset devetog prosinca dvije tisuće petnaeste) godine I. Aneks Predugovora o kupoprodaji zemljišta, a dana 17.2.2016. II. Aneks Predugovora o kupoprodaji zemljišta (predugovor zajedno s pripadajućim aneksima u daljnjem tekstu zajedno: "Predugovor o kupoprodaji"). U Predugovoru o kupoprodaji ugovoreni su uvjeti za sklapanje ovog Ugovora o kupoprodaji. Jedan od uvjeta za sklapanje ovog Ugovora je ishođenje pravomoćne građevinske dozvole za građenje Područja trgovačkog centra. Prodavatelj je ishodio navedenu građevinsku dozvolu, međutim ista nije postala pravomoćna iz razloga što je protiv iste uložena žalba. Kupac sklapa ovaj Ugovor, međutim i nadalje od Prodavatelja zahtjeva ishođenje pravomoćne građevinske dozvole za građenje Područja trgovačkog centra, a Prodavatelj se obvezuje istu ishoditi.
- 1.2 Ovim Ugovorom Prodavatelj prodaje i prenosi Kupcu pravo vlasništva, a Kupac kupuje i stječe pravo vlasništva na zemljištu sa svim sastavnim dijelovima i opremom u Makarskoj ukupne površine od 10.030 (slovima: deset tisuća trideset) čm koje se sastoji od:
- a) katastarske čestice 118/1 površine od 10.030 (slovima: deset tisuća trideset) čm, upisane u zk.ul.br. 1574, k.o. Kotišina
- Odgovarajući zemljišnoknjižni izvadci i posjedovni listovi čine prilog 1 ovog Ugovora.
- Ovaj predmet kupoprodaje se u daljnjem tekstu naziva samo „Zemljište“. Položaj Zemljišta, čije su granice ucrtane crvenom bojom, razvidan je iz kopije katastarskog plana (prilog 2).
- 1.3 Sklapanjem ovog Ugovora sva se prava i obveze iz građevinskih dozvola (u daljnjem tekstu: „Dozvole za gradnju“) prenose na Kupca. Prodavatelj se obvezuje ishoditi sve za to potrebne potvrde i suglasnosti (građevinski uredi) te predati dokaze o tome. U odnosu na Dozvole za gradnju ceste Prodavatelj je prije sklapanja ovog Ugovora predao Kupcu punomoć za gradnju ceste. Prodavatelj se obvezuje u roku od 7 (slovima: sedam) kalendarskih dana od dana sklapanja ovog Ugovora podnijeti zahtjev za promjenom investitora navedenog u svim građevinskim dozvolama izdanim za gradnju

## § 1 Vertragsgegenstand

Der Verkäufer und der Käufer haben am 03.04.2014 einen Kaufvorvertrag über ein Grundstück, am 29.12.2015 (in Worten: neunundzwanzigsten Dezember zweitausendfünfzehn) den I. Annex zum Kaufvorvertrag über ein Grundstück abgeschlossen, und am 17.2.2016 den II. Annex zum Kaufvorvertrag über ein Grundstück abgeschlossen (Vorvertrag gemeinsam mit den dazugehörenden Annexen im Weiteren gemeinsam: „Kaufvorvertrag“). In diesem Kaufvorvertrag wurden die Bedingungen für den Abschluss des vorliegenden Kaufvertrages vereinbart. Eine der Bedingungen für den Abschluss dieses Vertrages ist die Einholung einer rechtskräftigen Baugenehmigung für die Errichtung des Einkaufsareales. Der Verkäufer hat die aufgeführte Baugenehmigung zwar eingeholt, diese ist jedoch noch nicht in Rechtskraft erwachsen, da gegen die Baugenehmigung eine Beschwerde eingereicht wurde. Der Käufer schließt diesen Vertrag zwar ab, er fordert vom Verkäufer jedoch auch weiterhin die Einholung einer rechtskräftigen Baugenehmigung für die Errichtung des Einkaufsareales, und der Verkäufer verpflichtet sich, diese einzuholen. Mit dem vorliegenden Kaufvertrag überträgt der Verkäufer dem Käufer das Eigentumsrecht an dem Grundstück mit allen Bestandteilen und Zubehör in Makarska [Adresse] mit einer Gesamtfläche von 10.030 (in Worten: zehntausenddreißig) qm bestehend aus:

a) Flurstück 118/1 mit einer Fläche von 10.030 (in Worten: zehntausenddreißig) qm, eingetragen in das Grundbuchblatt 1574 der Gemarkung Kotišina

Die entsprechenden Grundbuchauszüge und Besitzblätter bilden die Anlage 1 zu diesem Vertrag.

Dieser Kaufgegenstand wird im Weiteren lediglich „Grundstück“ genannt. Die Lage des Grundstückes, dessen Grenzen in rot eingezeichnet sind, ist aus der Kopie des Katasterplans (Anlage 2) ersichtlich. Mit dem Abschluss dieses Vertrages werden alle Rechte und Pflichten aus den Baugenehmigungen (im Weiteren „Baugenehmigungen“) auf den Käufer übertragen. Der Verkäufer verpflichtet sich, alle dafür notwendigen Bestätigungen und Zustimmungen einzuholen (Bauämter), sowie die Nachweise hierfür zu übergeben. In Bezug auf die Straßenbaugenehmigungen hat der Verkäufer vor dem Abschluss dieses Vertrages dem Käufer eine Vollmacht für die Errichtung der Straßen übergeben. Der Verkäufer verpflichtet sich, innerhalb einer

Područja trgovačkog centra na Zemljištu te na taj način pokrenuti postupak prijenosa potvrda glavnih projekata odnosno rješenja za građenje na Kupca. Ukoliko Prodavatelj ne podnese zahtjev za promjenom investitora u navedenom roku Prodavatelj će odgovarati Kupcu za svu time prouzročenu štetu.

## § 2 Definicije

2.1 Dolje navedeni pojmovi definiraju se kako slijedi i 2.1 koriste se u cjelokupnom tekstu Ugovora:

2.1.1 „Sloboda od tereta“ 2.1.1

Zemljište u smislu Ugovora slobodno je od tereta ukoliko ne postoje prijedlozi za upis, ukoliko se ne vode postupci te ukoliko ne postoje prava koja nisu upisana u zemljišnu knjigu, kao niti druga prava ili tereti bilo koje vrste koji u bilo kojem obliku mogu ograničiti pravo vlasništva Kupca. U tom smislu zemljište ne smije biti opterećeno ni javnopravnim ni privatnopravnim obvezama, teretima ili pravima trećih osoba, osobito ne založnim pravima, stvarnim služnostima ili drugim stvarnim pravima, pravima zakupa, dugovanjima niti pravnim i faktičnim teretima i neplaćenim porezima ili neplaćenim doprinosima za socijalno osiguranje. Od ovoga su izuzeti samo eventualni tereti u korist Kupca.

2.1.2 „KaBa“ 2.1.2  
Označava opis gradnje Kaufland Hrvatska verzija 2014 stanje na dan 31.01.2014. godine.

2.1.3 „Ugovorni plan“ 2.1.3  
Planiranje Kupca od dana 01.04.2014. sukladno prilogu 3.

2.1.4 „Upute za planiranje“ 2.1.4  
Upute za planiranje obuhvaćaju KaBa, Ugovorni plan i daljnje upute Kupca.

2.1.5 „Područje trgovačkog centra “ 2.1.5  
„Područje trgovačkog centra “ se sastoji od: Samoposlužne prodavaonice, „SPP“ – ista predstavlja zgradu i od „vanjskih površina“ – tu se osobito ubraja osiguranje prometa (kao npr. semafor/[kružni tok], sve prilazne i dostavne ceste), parkirališta, zelene površine i svi potrebni tehnički priključci, onako kao su isti detaljno navedeni u KaBa

a na način određen Uputama za planiranje Kupca.

Frist von 7 (in Worten: sieben) Kalendertagen ab dem Abschlusses dieses Vertrages einen Antrag auf Änderung des Bauherrn für die ausgestellten Baugenehmigungen des Einkaufsareals zu stellen und auf diese Weise das Verfahren der Übertragung der Bestätigungen der Hauptprojekte bzw. der Baubescheide auf den Käufer einzuleiten. Falls der Verkäufer innerhalb der aufgeführten Frist den Antrag auf Änderung des Bauherrn nicht stellt, haftet der Verkäufer dem Käufer für den dadurch entstandenen Schaden.

## § 2 Definitionen

Die untenstehenden Begriffe werden wie folgt definiert und im gesamten Vertragstext verwendet:

„Lastenfreiheit“  
Ein Grundstück im Sinne des Vertrages ist lastenfrei, wenn keine Grundbucheintragungen, keine Anträge auf Eintragungen, keine Verfahren und keine nicht in das Grundbuch eingetragenen Rechte sowie keine anderen Rechte oder Belastungen jedweder Art bestehen, welche das Eigentumsrecht des Käufers in irgendeiner Form einschränken können. In diesem Sinne darf das Grundstück weder mit öffentlich-rechtlichen noch mit privatrechtlichen Verpflichtungen, Lasten oder Rechten Dritter, insbesondere nicht mit Pfandrechten, Grunddienstbarkeiten oder anderen dinglichen Rechten, Mietverhältnissen, Schulden und rechtlichen sowie faktischen Lasten und Steuerrückständen oder Rückständen an Sozialversicherungsbeiträgen belastet sein. Hiervon ausgenommen sind etwaige Belastungen zu Gunsten des Käufers.

„KaBa“  
Dies steht für Kaufland Baubeschreibung Kroatien Version 2014, Stand am 31.01.2014.

„Vertragsplan“  
Die Planung des Käufers vom 01.04.2014, gemäß Anlage 3.

„Planungsvorgaben“  
Die Planungsvorgaben umfassen die KaBa, den Vertragsplan und weitere Vorgaben des Käufers.

„Einkaufsareal“  
Das „Einkaufsareal“ besteht aus:  
einem Selbstbedienungswarenhaus, „SBW“ - dieses stellt das eigentliche Gebäude dar - und aus den „Außenanlagen“ - hierzu gehören insbesondere die Verkehrserschließung (wie z. B. Ampel/[Kreisverkehr], Zufahrts-, Abfahrts- und Anlieferungsstraßen), Parkplätze, Grünflächen und sämtliche notwendigen haustechnischen Anschlüsse, so wie diese durch die Planungsvorgaben des Käufers bestimmt sind.

**§ 3 Kupoprodajna cijena**

3.1

Ugovorne strane suglasno utvrđuju, kako 3.1 kupoprodajna cijena za Zemljište iznosi ukupno 3.961.850,00 EUR (slovima: tri milijuna devetsto šezdeset jednu tisuću osamsto pedeset eura) uvećano za porez na dodanu vrijednost (u daljnjem tekstu: „Kupoprodajna cijena“), a što iznosi 395,00 EUR (slovima: tristo devedeset pet eura) po čm. Kupoprodajna cijena je plativa u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan kada je kupoprodajna cijena sukladno Predugovoru o kupoprodaji položena na račun javnog bilježnika odnosno na dan 30.12.2015. (slovima: trideseti prosinca dvije tisuće petnaeste) godine.

Na temelju Predugovora o kupoprodaji Kupac je dana 30.12.2015. (slovima: trideseti prosinca dvije tisuće petnaeste) godine na poseban račun javnog bilježnika Anice Hukelj, Mrazovićeva 6, Zagreb (dalje u tekstu: „Javni bilježnik“) položio dio kupoprodajne cijene u ukupnom iznosu od 3.911.850,00 EUR (slovima: tri milijuna devetsto jedanaest tisuća osamsto pedeset eura) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan uplate. Sukladno uputi Prodavatelja, Kupac je dao nalog Javnom bilježniku da navedeni iznos Javni bilježnik isplati na račune navedene u javnobilježničkom zapisniku kada se ispune uvjeti za isplatu određeni u § 3.2.1. ovog Ugovora i kada Prodavatelj ili Kupac dostave Javnom bilježniku dopis iz § 3.2.1. točke e) ovog Ugovora.

Prodavatelj izjavljuje da je KREDITNA BANKA ZAGREB d.d. (dalje u tekstu: „Banka“) prije sklapanja ovog Ugovora kod Javnog bilježnika kod kojeg je položen dio Kupoprodajne cijene pohranila valjano i podobno brisovno očitovanje kojim Banka dopušta brisanje založnog prava na Predmetu kupoprodaje u iznosu od 3.156.302,94 kn (slovima: tri milijuna sto pedeset šest tisuća devetsto dvije kune i devedeset četiri lipe) sa pripadajućim kamatama, a koje je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Makarska uknjiženo pod poslovnim brojem Z-156/16 (dalje u tekstu: „Brisovno očitovanje“). U zapisniku o polaganju brisovnog očitovanja mora biti navedeno kako se isti ne smije mijenjati bez prethodne pisane suglasnosti Kupca.

Banka je u zapisniku o zasnivanju javnobilježničkog pologa naložila Javnom bilježniku da Brisovno očitovanje preda Kupcu

**§ 3 Kaufpreis**

Die Vertragsparteien legen übereinstimmend fest, dass der Kaufpreis für das Grundstück insgesamt 3.961.850,- EUR (in Worten: drei Millionen neunhunderteinundsechzigtausend achthundertfünfzig Euro), zzgl. der Mehrwertsteuer (im Weiteren: „Kaufpreis“) und somit 395,- EUR (in Worten: dreihundertfünfundneunzig Euro) pro qm beträgt. Der Kaufpreis ist im HRK-Gegenwert gemäß dem EUR-Mittelkurs der Kroatischen Nationalbank am Tag der Hinterlegung eines Teiles der Kaufpreises auf das Konto der Notarin gemäß dem Kaufvorvertrag, bzw. am 30.12.2015 (in Worten: dreißigsten Dezember zweitausendfünfzehn) zahlbar.

Der Käufer hat auf der Grundlage des Kaufvorvertrages am 30.12.2015 (in Worten: dreißigsten Dezember zweitausendfünfzehn) auf ein besonderes Konto der Notarin Anica Hukelj, Mrazovićeva 6, Zagreb (im Weiteren: „Notarin“) einen Teil des Kaufpreises im Gesamtbetrag von 3.911.850,- EUR (in Worten: drei Millionen neunhundertelftausend achthundertfünfzig Euro) im HRK-Gegenwert gemäß dem EUR-Mittelkurs der Kroatischen Nationalbank am Tag der Einzahlung hinterlegt. Gemäß der Anweisung des Verkäufers hat der Käufer der Notarin den Auftrag erteilt, den aufgeführten Betrag auf die im notariellen Protokoll aufgeführten Konten auszuzahlen, wenn die in § 3.2.1 dieses Vertrages aufgeführten Bedingungen für die Auszahlung erfüllt werden, und wenn der Verkäufer oder der Käufer der Notarin das Schreiben aus § 3.2.1 Punkt e) dieses Vertrages übermitteln.

Der Verkäufer erklärt, dass die KREDITNA BANKA ZAGREB d.d. (im Weiteren: „Bank“) vor dem Tag des Abschlusses dieses Vertrages bei der Notarin, bei der ein Teil des Kaufpreises hinterlegt wurde, eine wirksame und geeignete Löschungserklärung hinterlegt hat, mit welcher die Bank die Löschung des Pfandrechtes am Kaufgegenstand über einen Betrag von 3.156.302,94 HRK (in Worten: drei Millionen einhundertsechsfundfünfzigtausend dreihundertzwei Kuna und vierundneunzig Lipa) inklusive dazugehörende Zinsen, welches im Grundbuch des Amtsgerichtes Split, Grundbuchabteilung Makarska unter dem Aktenzeichen Z-156/16 eingetragen ist, genehmigt (im Weiteren: „Löschungserklärung“). Im Protokoll über die notarielle Hinterlegung muss angeführt sein, dass dieses ohne schriftliche Zustimmung des Käufers nicht geändert werden darf.

Die Bank hat im Protokoll über die Begründung einer notariellen Hinterlegung der Notarin auferlegt, dem Käufer die



nakon što Javni bilježnik zaprimi dopis Banke iz § 3.2.1. točke e) ovog Ugovora izdan na dan koji će Javni bilježnik vršiti plaćanje položenog iznosa Kupoprodajne cijene sa svog posebnog računa i nakon što Javni bilježnik na dan izdavanja dopisa iznos naveden u predmetnom dopisu Banke uplati na račun Banke koji će isto tako biti naveden u predmetnom dopisu.

Prodavatelj se obvezuje da će iznos dijela Kupoprodajne cijene koji će Javni bilježnik isplatiti na račun Banke odrediti Banka pisanim putem nakon što se ispune uvjeti iz § 3.2.1. ovog Ugovora, da će isti odgovarati cjelokupnom dugovanju Prodavatelja na dan dostave dopisa Banke, a koje dugovanje je osigurano založnim pravom uknjiženim u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Makarska, pod poslovnim brojem Z-156/16 te da neće iznositi više od 600.000,00 EUR (slovima: šesto tisuća eura) plativo u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan polaganja novca na račun Javnog bilježnika odnosno na dan 30.12.2015. (slovima: trideseti prosinca dvije tisuće petnaeste) godine.

Ukoliko će Kupac radi isplate dijela Kupoprodajne cijene na račun Banke i ostalih fizičkih osoba zahtijevati sklapanje odgovarajućih ugovora o cesiji između Prodavatelja, Banke i ostalih osoba na čije račune se isplaćuje kupoprodajna cijena, Prodavatelj se obvezuje s navedenim osobama u roku od 10 (slovima: deset) dana od dana zaprimanja zahtjeva sklopiti odgovarajuće ugovore o cesiji sa čijim sadržajem se prethodno pisanim putem usuglasio Kupac.

- 3.2. Kupac će zadržati dio Kupoprodajne cijene te će iz navedenog razloga istu isplatiti u 2 (slovima: dva) dijela.
- 3.2.1. Prvi dio Kupoprodajne cijene iznosi 3.911.850,00 EUR (slovima: tri milijuna devetsto jedanaest tisuća osamsto pedeset eura) neto u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan 30.12.2015. (slovima: trideseti prosinca dvije tisuće petnaeste) godine uvećano za porez na dodanu vrijednost. Kupac će dati nalog Javnom bilježniku da Javni bilježnik izvrši plaćanje položenog neto iznosa Kupoprodajne cijene na račune navedene u javnobilježničkom zapisniku

Löschungserklärung in dem Zeitpunkt zu überreichen, nachdem die Notarin das Schreiben der Bank aus § 3.2.1 Punkt e) dieses Vertrages erhält, das an dem Tag ausgestellt wurde, an dem die Notarin die Zahlung des hinterlegten Betrages des Kaufpreises von ihrem besonderen Konto tätigen wird, und nachdem die Notarin am Tag der Ausstellung des Schreibens den im gegenständlichen Schreiben der Bank aufgeführten Betrag auf das Konto der Bank einzahlt, das ebenfalls im gegenständlichen Schreiben aufgeführt sein wird.

Der Verkäufer verpflichtet sich, dass die Bank jenen Teil des Kaufpreises, der auf das Konto der Bank eingezahlt wird, nach Erfüllung der Bedingungen nach § 3.2.1 dieses Vertrages auf schriftlichem Wege bestimmen wird, und dass dieser Teil der Gesamtschuld des Verkäufers am Tag der Zustellung des Schreibens der Bank entsprechen wird, welche Schuld mit dem im Grundbuch des Amtsgerichtes Split, Grundbuchabteilung Makarska unter dem Aktenzeichen Z-156/16 eingetragenen Pfandrecht besichert ist, sowie dass dieser Betrag des Kaufpreises nicht mehr als 600.000,- EUR (in Worten: sechshunderttausend Euro), zahlbar im HRK-Gegenwert gemäß dem EUR-Mittelkurs der Kroatischen Nationalbank am Tag der Hinterlegung des Geldbetrages auf das Konto der Notarin, bzw am 30.12.2015 (in Worten: dreißigsten Dezember zweitausendfünfzehn) betragen wird.

Falls der Käufer zwecks Auszahlung eines Teiles des Kaufpreises auf das Konto der Bank und der übrigen natürlichen Personen den Abschluss entsprechender Zessionsverträge zwischen dem Verkäufer, der Bank und den übrigen Personen fordern sollte, auf deren Konten der Kaufpreis ausgezahlt wird, verpflichtet sich der Verkäufer mit den aufgeführten Personen innerhalb einer Frist von 10 (in Worten: zehn) Tagen nach Erhalt des Antrages entsprechende Zessionsverträge abzuschließen, mit deren Inhalt sich der Käufer im Vorhinein auf schriftlichem Wege einverstanden erklärt hat.

Der Käufer wird einen Teil des Kaufpreises behalten und ihn aus diesem Grunde in 2 (in Worten: zwei) Teilen bezahlen.

Der erste Teil des Kaufpreises beträgt 3.911.850,- EUR (in Worten: drei Millionen neuhundertelftausendachthundertfünfzig Euro) netto im HRK-Gegenwert gemäß dem EUR-Mittelkurs der Kroatischen Nationalbank am 30.12.2015 (in Worten: dreißigsten Dezember zweitausendfünfzehn), zzgl. der Mehrwertsteuer. Der Käufer wird der Notarin den Auftrag erteilen, die Zahlung des hinterlegten Nettobetrages des Kaufpreises auf die im notariellen Protokoll über die

o polaganju novca, a preostali dio prvog dijela Kupoprodajne cijene koji predstavlja iznos poreza na dodanu vrijednost Kupac će izravno uplatiti na račun Prodavatelja HR7324840081104209593 otvoren kod Raiffeisenbank Austria d.d. sa sjedištem u Zagrebu, a sve unutar roka od 14 (slovima: četrnaest) kalendarskih dana nakon kumulativnog ispunjenja svih nastavno navedenih uvjeta osim uvjeta navedenih u točkama d) i e) koji moraju biti ispunjeni na dan plaćanja prvog dijela Kupoprodajne cijene:

a) Prodavatelj je Kupcu izdao uredan račun za cjelokupni iznos Kupoprodajne cijene, koji odgovara zahtjevima važećih zakonskih propisa;

b) (ne ugovara se)

c) Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Makarska donio je rješenje kojim se dopušta upis predbilježbe prava vlasništva na Zemljištu na ime i u korist Kupca te je isto postalo pravomoćno;

d) Kupac je temeljem aktualnog zemljišnoknjižnog izvotka za Zemljište izdanog na dan plaćanja Kupoprodajne cijene utvrdio da je Zemljište slobodno od tereta, izuzev založnog prava Banke uknjiženog u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Makarska pod poslovnim brojem Z-156/16, predbilježbe prava vlasništva Prodavatelja i predbilježbe prava vlasništva Kupca te da od upisa predbilježbe prava vlasništva Prodavatelja nije prošlo više od 70 (slovima: sedamdeset) kalendarskih dana;

e) Prodavatelj je dostavio Kupcu dopis Banke koji je potpisan i ovjeren pečatom Banke, izdan na dan plaćanja Kupoprodajne cijene, a iz kojeg mora biti razvidno sljedeće:

- iznos cjelokupnog dugovanja Prodavatelja na dan izdavanja dopisa, osiguranog založnim pravom koje je uknjiženo na Zemljištu, a koji iznos ne smije biti veći od 600.000,00 EUR (slovima: šesto tisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan polaganja kupoprodajne cijene na račun javnog bilježnika i
- broj računa na koji je potrebno uplatiti navedeni iznos;

Hinterlegung des Geldbetrages aufgeführten Konten zu tätigen, und den verbliebenen Teil des ersten Teiles des Kaufpreises, der den Betrag der Mehrwertsteuer darstellt, wird der Käufer direkt auf das Konto des Verkäufers mit der IBAN HR7324840081104209593 bei der Raiffeisenbank Austria d.d. mit Sitz in Zagreb einzahlen, sämtliches binnen 14 (in Worten: vierzehn) Kalendertagen nach der kumulativen Erfüllung aller nachstehend aufgeführten Bedingungen, mit Ausnahme der in den Punkten d) und e) aufgeführten Bedingungen, die am Tag der Zahlung des ersten Teiles des Kaufpreises erfüllt sein müssen:

a) der Verkäufer hat dem Käufer eine ordentliche Rechnung für den ganzen Kaufpreis ausgestellt, die den Anforderungen der geltenden Rechtsvorschriften entspricht.

b) (wird nicht vereinbart)

c) das Amtsgericht Split, Grundbuchgericht Makarska hat einen Beschluss gefasst, mit welchem die Eintragung der Vormerkung des Eigentumsrechtes am Grundstück auf den Namen und zu Gunsten des Käufers genehmigt wurde, und dieser Beschluss in Rechtskraft erwachsen ist;

d) der Käufer hat auf der Grundlage eines am Tag der Zahlung des Kaufpreises ausgestellten aktuellen Grundbuchauszugs festgestellt, dass das Grundstück lastenfrei ist, mit Ausnahme des im Grundbuch des Amtsgerichtes Split, Grundbuchabteilung Makarska unter dem Aktenzeichen Z-156/16 eingetragenen Pfandrechtes der Bank, der Vormerkung des Eigentumsrechtes des Verkäufers und der Vormerkung des Eigentumsrechtes des Käufers, sowie dass ab der Eintragung der Vormerkung des Eigentumsrechtes des Verkäufers nicht mehr als 70 (in Worten: siebenzig) Kalendertage vergangen sind;

e) der Verkäufer hat dem Käufer ein unterfertigtes und mit dem Firmenstempel der Bank versehenes Schreiben der Bank vorgelegt, das am Tag der Zahlung des Kaufpreises ausgestellt wurde, und aus dem Folgendes ersichtlich sein muss:

- der Betrag der mit dem am Grundstück eingetragenen Pfandrecht besicherten Gesamtschuld des Verkäufers am Tag der Ausstellung des Schreibens, welcher nicht höher als 600.000,- EUR (in Worten: sechshunderttausend Euro) im HRK-Gegenwert gemäß dem EUR-Mittelkurs der Bank am Tag der Hinterlegung des Kaufpreises auf das Konto der Notarin sein darf und
- die Angaben über das Konto, auf das der aufgeführte Betrag einzuzahlen ist;

f) Prodavatelj je dostavio Kupcu potvrdu Javnog bilježnika iz koje je razvidno:

- da je Banka kod Javnog bilježnika pohranila Brisovno očitovanje; i
- da će Javni bilježnik Brisovno očitovanje predati Kupcu odmah nakon što Javni bilježnik zaprimi dopis Banke iz § 3.2.1. točke e) ovog Ugovora izdan na dan koji će Javni bilježnik vršiti plaćanje položenog iznosa Kupoprodajne cijene sa svog posebnog računa i nakon što Javni bilježnik iznos naveden u predmetnom dopisu Banke uplati na račun Banke koji će isto tako biti naveden u predmetnom dopisu;

g) Prodavatelj je na dan plaćanja Kupoprodajne cijene dostavio Kupcu izvornik potvrde da u Jedinstvenom registru računa neće imati oznaku blokade računa, odnosno zabrane raspolaganja oročenim novčanim sredstvima;

h) Prodavatelj je dostavio Kupcu sklopljene ugovore o cesiji između Prodavatelja, Banke i ostalih osoba na čije račune se isplaćuje kupoprodajna cijena, a koje ugovore je Kupac eventualno prethodno zatražio od Prodavatelja;

i) Prodavatelj je Kupcu predao valjanu tabularnu izjavu na kojoj je potpis ovjeren kod javnog bilježnika, a kojom potvrđuje da mu je u cijelosti isplaćena Kupoprodajna cijena te kojom dopušta bez bilo kakvih ograničenja uknjižbu prava vlasništva Kupca na Zemljištu.

3.2.2. Dio Kupoprodajne cijene u iznosu od 50.000,00 EUR (slovima: pedeset tisuća eura) neto u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan 30.12.2015. (slovima: trideseti prosinca dvije tisuće petnaeste) godine uvećano za porez na dodanu vrijednost Kupac je ovlašten zadržati do ispunjenja dodatnih uvjeta odnosno do ishođenja pravomoćnih Dozvola za gradnju i prijenosa istih na Kupca te do sklapanja ugovora kojim Prodavatelj prenosi pravo vlasništva na Republiku Hrvatsku na svim katastarskim česticama kojima raspolaže Prodavatelj, a na kojima se vrši rekonstrukcija Ulice Stjepana Ivičevića. Zadržani dio Kupoprodajne cijene Kupac će izravno uplatiti na račun Prodavatelja HR7324840081104209593 otvoren kod Raiffeisenbank Austria d.d. sa sjedištem u Zagrebu, unutar roka od 14 (slovima: četrnaest) kalendarskih dana nakon kumulativnog ispunjenja svih nastavno navedenih uvjeta:

f) der Verkäufer hat dem Käufer eine Bestätigung der öffentlichen Notarin zugestellt, aus welcher Folgendes ersichtlich ist:

- dass die Bank bei der öffentlichen Notarin die Löschungserklärung hinterlegt hat; und
- dass die Notarin die Löschungserklärung in genau jenem Zeitpunkt an den Käufer übergeben wird, nachdem sie das Schreiben der Bank aus § 3.2.1 Punkt e) dieses Vertrages erhält, das an dem Tag ausgestellt wurde, an dem die Notarin die Zahlung des hinterlegten Betrages des Kaufpreises von ihrem besonderen Konto tätigen wird, und nachdem die Notarin den im gegenständlichen Schreiben der Bank aufgeführten Betrag auf das Konto der Bank einzahlt, das ebenfalls im gegenständlichen Schreiben aufgeführt sein wird;

g) der Verkäufer hat am Tag der Zahlung des Kaufpreises dem Käufer das Original einer Bestätigung vorgelegt, entsprechend welcher er im Einheitlichen Kontoverzeichnis keine Anmerkung einer Kontosperre bzw kein Verfügungsverbot über festangelegte Geldmittel haben wird;

h) der Verkäufer hat dem Käufer die abgeschlossenen Zessionsverträge zwischen dem Verkäufer, der Bank und den übrigen Personen übermittelt, auf deren Konten der Kaufpreis ausgezahlt wird, und welche der Käufer allenfalls im Vorhinein vom Verkäufer gefordert hat.

i) der Verkäufer hat dem Käufer eine wirksame Auflassungserklärungsurkunde übergeben, auf welcher die Unterschrift notariell beglaubigt ist, und mit welcher er bestätigt, dass ihm der Kaufpreis zur Gänze ausgezahlt worden ist, und mit welcher er ohne irgendwelche Einschränkungen die Eintragung des Eigentumsrechtes des Käufers am Grundstück genehmigt.

Der Käufer ist befugt, einen Teil des Kaufpreises iHv 50.000,- EUR (in Worten: fünfzigtausend Euro) netto im HRK-Gegenwert gemäß dem EUR-Mittelkurs der Kroatischen Nationalbank am 30.12.2015 (in Worten: dreißigsten Dezember zweitausendfünfzehn), zzgl. der Mehrwertsteuer bis zur Erfüllung der zusätzlichen Bedingungen, bzw. bis zur Einholung der rechtskräftigen Baugenehmigungen und deren Übertragung auf den Käufer sowie bis zum Abschluss des Vertrages, mit welchem der Verkäufer das Eigentumsrecht an sämtlichen Flurstücken, über die der Verkäufer verfügt, und an denen die Rekonstruktion der Ulica Stjepana Ivičevića erfolgt, auf die Republik Kroatien überträgt, zu behalten. Der Käufer wird den einbehaltenen Teil des Kaufpreises direkt auf das Konto des Verkäufers mit der IBAN HR7324840081104209593 bei der Raiffeisenbank Austria d.d. mit Sitz in Zagreb,



a) ispunjeni su svi uvjeti iz članka 3.2.1. ovog Ugovora;

b) Prodavatelj je Kupcu predao ovjerenu presliku Ugovora sklopljenog između Prodavatelja i Republike Hrvatske, na kojem je potpis Prodavatelja ovjeren od strane javnog bilježnika, kojim Prodavatelj na Republiku Hrvatsku prenosi pravo vlasništva na svim katastarskim česticama kojima raspolaže Prodavatelj, a na kojima se vrši rekonstrukcija Ulice Stjepana Ivičevića;

c) Prodavatelj je predao Kupcu izvornike Dozvole za građenje s otisnutim pečatom pravomoćnosti;

d) Prodavatelj je predao Kupcu pravomoćno rješenje o izmjeni Dozvola za gradnju na ime Kupca.

**3.3** Ukoliko Kupac nakon ispunjenja pojedinih uvjeta ne izvrši plaćanje u rokovima ugovorenim u ovome Ugovoru, Prodavatelj je dužan Kupcu dostaviti pisani zahtjev za plaćanjem uz produljenje roka za dodatnih 14 (slovima: četrnaest) kalendarskih dana. Tek ukoliko nakon isteka navedenog roka Kupac nije izvršio plaćanje, Prodavatelj je ovlašten na dospelji iznos zahtijevati plaćanje zateznih kamata u visini od 4 (slovima: četiri) % godišnje.

**3.4** Prodavatelj izjavljuje, da je Kupoprodajna cijena iz § 3.1. ovog Ugovora fiksna i nepromjenjiva. Ovime se unaprijed odriče prava, pozivati se na promijenjene okolnosti odnosno prava, zahtijevati povećanje Kupoprodajne cijene zbog povećanja tržišne vrijednosti Zemljišta, povećanja troškova, promjene tečaja službene domaće valute ili promjene tržišnih uvjeta financiranja.

#### **§ 4 Prijenos prava vlasništva i predaja posjeda**

**4.1** Potpisom ovog Ugovora Prodavatelj odnosno trgovačko društvo Mitis d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Našička 3, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, pod matičnim brojem subjekta (MBS) 080607797, osobni identifikacijski broj (OIB): 23923851975 izričito i neopozivo dozvoljava da Kupac u zemljišnim knjigama koje se vode kod Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Makarska kao i u drugim javnim knjigama, bez svakog daljnjeg pitanja ili odobrenja ishodi predbilježbu prava vlasništva na k.č.br. 118/1, upisanoj u zk.ul.br. 1574, k.o. Kotišina, Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Makarska, u naravi

binnen 14 (in Worten: vierzehn) Kalendertagen nach der kumulativen Erfüllung nachstehender Bedingungen bezahlen:

a) sämtliche Bedingungen aus Artikel 3.2.1 dieses Vertrages sind erfüllt;

b) der Verkäufer hat dem Käufer eine beglaubigte Kopie des zwischen dem Verkäufer und der Republik Kroatien abgeschlossenen Vertrages übergeben, auf welchem die Unterschrift des Verkäufers notariell beglaubigt wurde, mit dem der Verkäufer das Eigentumsrecht an sämtlichen Flurstücken, über die der Verkäufer verfügt, und an denen die Rekonstruktion der Ulica Stjepana Ivičevića erfolgt, auf die Republik Kroatien überträgt;

c) der Verkäufer hat dem Käufer die Originale der mit dem Vollstreckbarkeitsstempel versehenen Baugenehmigungen übergeben;

d) der Verkäufer hat dem Käufer einen rechtskräftigen Beschluss über die Änderung der Baugenehmigungen auf den Namen des Käufers übergeben.

Sollte der Käufer nach Vorliegen der jeweiligen Voraussetzungen Zahlungen nicht innerhalb der in diesem Vertrag vereinbarten Fristen leisten, hat der Verkäufer dem Käufer eine schriftliche Zahlungsaufforderung mit einer weiteren Zahlungsfrist von mindestens 14 (in Worten: vierzehn) Kalendertagen zuzustellen. Erst nach erfolglosem Ablauf dieser Frist ist der Verkäufer berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 4 (in Worten: vier) % p.a. auf den fälligen Betrag zu verlangen.

Der Verkäufer erklärt, dass der Kaufpreis nach § 3.1 dieses Vertrages fest und unveränderbar ist. Er verzichtet hiermit im Voraus auf das Recht, sich auf geänderte Umstände bzw. auf das Recht zu berufen, eine Erhöhung des Kaufpreises wegen eines Anstieges des Marktwertes des Grundstückes, einer Erhöhung seiner Kosten, Kursschwankungen der offiziellen Landeswährung oder der Änderung der Marktbedingungen für Finanzierungen, zu verlangen.

#### **§ 4 Eigentums- und Besitzübergang**

Mit Unterzeichnung dieses Vertrages genehmigt der Verkäufer bzw. die Handelsgesellschaft Mitis d.o.o. mit Sitz in Zagreb, Našička 3, eingetragen im Handelsregister des Handelsgerichtes Zagreb unter der Matrikelnummer (MBS): 080607797, persönliche Identifikationsnummer (OIB): 23923851975 dem Käufer ausdrücklich und unwiderruflich, in den Grundbüchern des Amtsgericht Split, Grundbuchabteilung Makarska, sowie in sonstigen öffentlichen Büchern, ohne weitere Fragen oder Genehmigungen die Eintragung der Vormerkung des Eigentumsrechtes am

vinograd, ukupne površine od 10.030 (slovima: deset tisuća trideset) čm.

- 4.2 Prodavatelj se obvezuje predati Kupcu posjed 4.2 na Zemljištu unutar 5 (slovima: pet) kalendarskih dana od slanja pisanog poziva Kupca, ali ne prije isplate prvog dijela Kupoprodajne cijene. Do trenutka predaje posjeda Zemljište je povjereno Prodavatelju te je isti obvezan upravljati sa Zemljištem.
- 4.3 Prodavatelj je obvezan održavati Zemljište na 4.3 propisan način i pobrinuti se za to, da se stanje Zemljišta ne pogorša. Primopredajom Zemljišta opasnost slučajne propasti ili slučajnog pogoršanja stanja Zemljišta prelazi na Kupca.
- 4.4 Prilikom primopredaje sastavlja se zapisnik, 4.4 kojeg moraju potpisati obje Ugovorne strane. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako se primopredaja Predmeta kupoprodaje može održati i bez Prodavatelja ukoliko se Prodavatelj ne odazove primopredaji, a o istoj je bio obaviješten najmanje 2 (slovima: dva) kalendarska dana prije.

## § 5 Povezivanje s drugim ugovorima

- 5.1 Kupac je u svrhu izgradnje Područja trgovačkog 5.1 centra dana 03.04.2014. s Prodavateljem sklopio ugovor o razvoju projekta.
- 5.2 (ne ugovara se) 5.2

## § 6 Dodatne obveze Prodavatelja

- 6.1 Obveza osiguranja prometa 6.1  
Prodavatelj je bez obzira na zakonske obveze koje su mu nametnute obvezan na učinkovit način osigurati Zemljište kao i postrojenja, građevne materijale i objekte koji se eventualno nalaze na njemu te zajamčiti da se rizik od oštećenja osobito nastanka štete osobama ili materijalne štete, isključiti ili u najvećoj mogućoj mjeri umanjiti. Navedeno predstavlja obvezu Prodavatelja do trenutka predaje Zemljišta Kupcu.
- 6.2 Punomoći 6.2  
Prodavatelj se obvezuje unutar 7 (slovima: sedam) kalendarskih dana nakon poziva Kupca dati Kupcu ili od strane Kupca imenovanim

Flurstück 118/1, eingetragen im Grundbuchblatt 1574 der Gemarkung Kotišina der Grundbuchabteilung Split des Amtsgerichtes Makarska in natura ein Weingarten mit einer Gesamtfläche von 10.030 (in Worten: zehntausenddreißig) qm zu erwirken.

Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Käufer den Besitz am Grundstück innerhalb von 5 (in Worten: fünf) Kalendertagen ab Zusendung der schriftlichen Aufforderung des Käufers zu übergeben, jedoch nicht vor der Auszahlung des ersten Teiles des Kaufpreises. Bis zum Zeitpunkt der Besitzübergabe ist das Grundstück dem Verkäufer anvertraut und dieser ist verpflichtet das Grundstück zu verwalten.

Der Verkäufer ist verpflichtet, das Grundstück ordnungsgemäß zu pflegen und dafür zu sorgen, dass der Zustand des Grundstückes sich nicht verschlechtert. Mit Übergabe des Grundstückes geht die Gefahr des zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung des Zustandes des Grundstückes auf den Käufer über.

Bei der Übergabe wird ein Protokoll verfasst, das von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen ist. Die Vertragsparteien legen übereinstimmend fest, dass die Inbesitznahme des Kaufgegenstandes auch ohne den Verkäufer stattfinden kann, sollte der Verkäufer nicht bei der Übergabe, über welche er mindestens 2 (in Worten: zwei) Kalendertage vorher unterrichtet worden ist, erscheinen.

## § 5 Verknüpfung mit weiteren Verträgen

Der Käufer hat zum Zwecke der Errichtung des Einkaufsareals am 03.04.2014 mit dem Verkäufer einen Projektentwicklungsvertrag abgeschlossen.  
(wird nicht vereinbart)

## § 6 Zusätzliche Verpflichtungen des Verkäufers

### Verkehrssicherungspflicht

Der Verkäufer ist - unbeschadet der ihm auferlegten gesetzlichen Pflichten - verpflichtet, das Grundstück, sowie eventuell darauf befindliche Anlagen, Baustoffe und Objekte, effektiv zu sichern und zu gewährleisten, dass das Risiko von Schäden, insbesondere von Personen- oder Sachschäden, ausgeschlossen oder bestmöglich eingeschränkt wird. Diese Pflicht obliegt dem Verkäufer bis zum Zeitpunkt der Übergabe des Grundstückes an den Käufer.

### Vollmachten

Der Verkäufer verpflichtet sich, alle für die Durchführung des Vertrages erforderlichen Vollmachten dem Käufer oder vom Käufer

trećim osobama sve potrebne punomoći za provedbu ovog Ugovora.

- 6.3 Pravo pristupa Kupca  
Prodavatelj se obvezuje od trenutka sklapanja ovog Ugovora Kupcu ili trećim osobama ovlaštenim od strane Kupca osigurati slobodan i neometan pristup Zemljištu, osobito u svrhu provođenja ispitivanja od strane Kupca.
- 6.4 Obveza obavještanja  
Prodavatelj je obvezan Kupcu bez odlaganja dostaviti sve obavijesti u vezi s provedbom Ugovora sukladno § 13.6. To obuhvaća osobito obavijesti u vezi s dozvolama, rješenjima, odlukama i ostalom dokumentacijom kao i stvarnim okolnostima, činjenicama i promjenama koje mogu utjecati na provedbu Ugovora. Prodavatelj je obvezan predati dokumentaciju u izvorniku ili u ovjerenoj preslici te dodatno u digitalnom obliku.
- 6.5 Potrebna pažnja  
Pri provedbi ovog Ugovora Prodavatelj je obvezan primjenjivati pažnju stručnjaka i djelovati u interesu Kupca.
- 6.6 Obveza sudjelovanja  
Prodavatelj je obvezan sudjelovati pri provedbi ovog Ugovora i poduzeti sve za to potrebne radnje.
- 6.7 (ne ugovara se)
- § 7 Ostale odredbe**
- 7.1 Nedoizvoljeno davanje prednosti  
Prodavatelju je poznato da Kupac niti potiče niti trpi bilo kakvu vrstu neposrednog ili posrednog davanja prednosti radi postizanja ciljeva predviđenih ovim Ugovorom. Prodavatelj se obvezuje, da neće davati takve prednosti. Prodavatelj odgovara za sve posljedice koje proizlaze iz kršenja ove odredbe, osobito za štetu nastalu Kupcu.
- 7.2 Klauzula o povjerljivosti  
Prodavatelj se obvezuje da trećim osobama osim svojim pravnim savjetnicima i revizorima neće odavati informacije o ovom Ugovoru. Prodavatelj odgovara za kršenje ove obveze od strane svojih savjetnika kao za vlastito kršenje. Prodavatelj smije informacije sadržane u ovom Ugovoru dati samo upravnim tijelima ili onim ustanovama koje su na temelju važećih propisa ovlaštene zahtijevati iste. Navedena obveza o povjerljivosti obvezuje Prodavatelja na neodređeno vrijeme i nakon prestanka ovog Ugovora.

benannten Dritten innerhalb von 7 (in Worten: sieben) Kalendertagen nach Aufforderung durch den Käufer zu erteilen.

#### Zutrittsrecht des Käufers

Der Verkäufer verpflichtet sich, einen freien und ungestörten Zugang zum Grundstück zugunsten des Käufers oder den vom Käufer beauftragten Dritten ab Abschluss dieses Vertrages zu gewährleisten, insbesondere zur Durchführung eigener Untersuchungen.

#### Informationspflicht

Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer sämtliche Informationen die im Zusammenhang mit der Durchführung des Vertrages stehen, unverzüglich gem. § 13.6 zu übermitteln. Dies umfasst insbesondere Genehmigungen, Bescheide, Beschlüsse und sonstige Unterlagen wie auch tatsächliche Umstände, Gegebenheiten und Veränderungen, die Einfluss auf die Durchführung des Vertrages haben können. Der Verkäufer ist verpflichtet, die Unterlagen im Original oder als notariell beglaubigte Kopie und zusätzlich in elektronischer Form zu übergeben.

#### Sorgfaltspflicht

Der Verkäufer ist verpflichtet bei der Durchführung dieses Vertrages die notwendige fachliche Sorgfalt anzuwenden und im Interesse des Käufers zu handeln.

#### Mitwirkungspflicht

Der Verkäufer ist verpflichtet bei der Durchführung dieses Vertrages mitzuwirken und alle hierfür notwendigen Handlungen vorzunehmen.

(wird nicht vereinbart)

### **§ 7 Sonstige Bestimmungen**

#### Unerlaubte Vorteils-gewährung

Dem Verkäufer ist bekannt, dass der Käufer jedwede Art einer unmittelbaren oder mittelbaren Vorteils-gewährung zur Erreichung der durch diesen Vertrag vorgesehenen Ziele weder fördert noch duldet. Der Verkäufer verpflichtet sich, solche Vorteile nicht zu gewähren. Der Verkäufer haftet für sämtliche aus einer Verletzung dieser Bestimmung resultierenden Folgen, insbesondere für den dem Käufer entstandenen Schaden.

#### Vertraulichkeitsklausel

Der Verkäufer verpflichtet sich, keine Informationen zu diesem Vertrag an Dritte mit Ausnahme seiner Rechts- und Wirtschaftsberater preiszugeben. Der Verkäufer haftet für die Verletzung dieser Pflicht durch seine Berater wie für eine eigene Verletzung. Der Verkäufer darf die in diesem Vertrag befindlichen Informationen nur Behörden oder solchen Institutionen bekannt geben, die zum Erhalt dieser Informationen kraft geltender Rechtsvorschriften berechtigt sind. Dies gilt auf unbestimmte Zeit nach

- 7.3 **Klauzula o promidžbi**  
Prodavatelj nije ovlašten reklamirati se sa imenom „Kaufland“, s Kaufland logom, povjerljivim informacijama o Kupcu ili slikama i planovima Kaufland samoposlužnih prodavaonica ili iste objavljivati u prospektima, u novinama, na internetu ili u ostalim medijima. To vrijedi na neodređeno vrijeme nakon sklapanja ovog Ugovora.
- 7.4 **Autorska prava**  
Prodavatelj je izričito suglasan s time, da Kupac postane vlasnikom svih autorskih prava i s tim povezanih prava u vezi s materijalima, shemama, nacrtima, nacrtima planova od trenutka njihova nastanka. Ukoliko je potrebno Prodavatelj će osigurati da se sa Prodavatelja kao i s osoba kojima je on dao nalog prenesu na Kupca odgovarajuća vremenski i sadržajno neograničena prava odnosno da isti izdaju navedenu suglasnost.
- Prijenos autorskih prava je nenaplatan.
- 7.5 **Ustupanje i prebijanje tražbina**  
Prodavatelj nije ovlašten ustupiti tražbine iz ovog Ugovora trećim osobama.  
Prodavatelj nije ovlašten prebijati svoje tražbine tražbinama Kupca. Kupac je neograničeno ovlašten izvršiti prebijanje.  
Prodavatelj nije ovlašten založiti tražbine koje ima prema Kupcu.
- 7.6 **Klauzula o tržišnom natjecanju**  
7.6.1 Prodavatelju je zabranjeno unutar radijusa od 1.000 (slovima: tisuću) metara od vanjske granice Zemljišta neposredno ili posredno, tj. preko bilo koje osobe koja je u bliskom odnosu s Prodavateljem, - posebno preko osobe koja je s njim povezana društvenopravno ili gospodarski, izgraditi ili dati izgraditi objekt u kojem posluje prodavaonica prehrambenih proizvoda s prodajnom površinom većom od 400 (slovima: četiristo) čm. Ova zabrana vrijedi za razdoblje u trajanju od 5 (slovima: pet) godina od sklapanja ovog Ugovora.
- 7.6.2 Ukoliko bi Prodavatelj otuđio nekretnine u naprijed navedenom području dužan je ugovorom obvezati pojedinog kupca da se isti pridržava obveze iz § 7.6.1 te da navedenu obvezu prenese na svakog daljnjeg kupca.
- § 8 Jamstva i garancije Prodavatelja**
- 8.1 Prodavatelj garantira i jamči da u trenutku potpisivanja ovog Ugovora postoje nastavno navedena svojstva i činjenice:

Abschluss dieses Vertrages.

#### Werbeklausel

Der Verkäufer ist nicht berechtigt mit dem Namen „Kaufland“, dem Kaufland Logo, den vertraulichen Informationen über den Käufer oder mit Bildern und Planungen von Kaufland SB-Warenhäusern zu werben oder diese in Prospekten, in Zeitungen, im Internet oder in sonstigen Medien zu veröffentlichen. Dies gilt auf unbestimmte Zeit nach Abschluss dieses Vertrages.

#### Urheberrechte

Der Verkäufer stimmt ausdrücklich zu, dass der Käufer Inhaber sämtlicher Urheberrechte und der damit verbundenen Rechte in Bezug auf Materialien, Schemata, Zeichnungen, Planentwürfe ab dem Zeitpunkt ihres Entstehens wird. Sofern erforderlich, stellt der Verkäufer sicher, dass die entsprechenden, bezüglich Dauer und Umfang unbeschränkten Rechte von dem Verkäufer sowie den von ihm beauftragten Personen auf den Käufer übertragen werden bzw. die genannte Zustimmung erteilt wird.

Die Übertragung der Urheberrechte erfolgt unentgeltlich.

#### Forderungsabtretung und Aufrechnung

Die Forderungen aus diesem Vertrag darf der Verkäufer an Dritte nicht abtreten.

Der Verkäufer ist nicht berechtigt seine Forderungen gegen die Forderungen des Käufers, aufzurechnen. Der Käufer ist zur Aufrechnung uneingeschränkt berechtigt.

Der Verkäufer ist nicht berechtigt, Forderungen gegen den Käufer zu verpfänden.

#### Wettbewerbsklausel

Dem Verkäufer ist es untersagt, innerhalb eines Radius von 1.000 (in Worten: eintausend) Metern von der Außengrenze des Grundstücks, weder direkt noch indirekt, d.h. durch irgendeine dem Verkäufer nahestehende Person, insbesondere durch eine gesellschaftsrechtlich oder wirtschaftlich mit ihm verbundene Person, ein Objekt zu errichten oder errichten zu lassen, in dem ein Lebensmittelgeschäft mit einer Verkaufsfläche von über 400 (in Worten: vierhundert) qm betrieben wird. Dieses Verbot gilt für die Dauer von 5 (in Worten: fünf) Jahren ab Abschluss dieses Vertrages.

Sofern der Verkäufer Immobilien in dem o. g. Umkreis veräußern sollte, ist er verpflichtet, den jeweiligen Käufer in dem Vertrag seinerseits zur Einhaltung von § 7.6.1 und zur Weitergabe dieser Regelung an jeden weiteren Käufer zu verpflichten.

#### § 8 Zusicherungen und Garantien

Der Verkäufer garantiert und sichert zu, dass folgende Eigenschaften und Tatsachen zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses



- 8.1.1 Prodavatelj je jedini stvarni zemljišnoknjižni vlasnik Zemljišta. 8.1.1
- 8.1.2 Zemljište je slobodno od tereta osim od založnog prava Banke u iznosu od 3.156.302,94 kn (slovima: tri milijuna sto pedeset šest tisuća devetsto dvije kune i devedeset četiri lipe) sa pripadajućim kamatama uknjiženog pod poslovnim brojem Z-156/16 te ga treće osobe ne koriste niti u cijelosti niti djelomično, a niti neovlašteno. 8.1.2
- 8.1.3 Prodavatelj do uknjižbe prava vlasništva Kupca Zemljište niti u cijelosti niti djelomično neće opteretiti u korist trećih osoba niti ga istima prodati. 8.1.3
- 8.1.4 Niz prijenosa prava vlasništva je neprekinut. 8.1.4
- 8.1.5 Zemljište nema bilo kakve skrivene niti vidljive materijalne i pravne nedostatke te isti neće nastati u roku od 10 (slovima: deset) godina od dana primopredaje Zemljišta, Zemljište se ne nalazi u zaštićenoj zoni, u zonama rezervnih površina za infrastrukturne objekte niti na područjima kojima prijete prirodne katastrofe, npr. na područjima poplava ili klizišta ili područjima oštećenim rudarstvom. 8.1.5
- 8.1.6 Zemljište, uključujući podzemne vode, nije kontaminirano, tj. nije opterećeno tvarima štetnim za zdravlje ili okoliš (uključujući eksplozive), koje se sukladno pravnim propisima moraju ukloniti, te osobito nije nikada korišteno kao odlagalište smeća bilo kojeg podrijetla i vrste ili kao skladište građevinskog otpada odnosno na neki drugi sličan način. 8.1.6
- 8.1.7 Zemljište sukladno važećim propisima ne predstavlja opasnost za zdravlje i okoliš. 8.1.7
- 8.1.8 Izgradnja i poslovanje Područja trgovačkog centra nije u suprotnosti s važećim propisima za zaštitu okoliša. 8.1.8
- 8.1.9 U pogledu zaštite od buke službenim očitovanjima nadležnih tijela nije naloženo ispunjavanje bilo kakvih obveza i mjera niti su propisana ograničenja, koja ograničavaju ili onemogućavaju izgradnju i/ili rad samoposlužne prodavaonice odnosno uzrokuju dodatne troškove. 8.1.9
- 8.1.10 Izgradnja i rad Područja trgovačkog centra na Zemljištu nije ograničena niti onemogućena važećim propisima, pravilnicima, zakonima. Zemljište je sukladno Uputama za planiranje i donesenim Dozvolama za gradnju pogodno za gradnju Područja trgovačkog centra. Upojnost tla Zemljišta omogućava izgradnju upojnih bunara i odvodnju oborinskih voda sa Zemljišta, osobito prilikom izgradnje i uporabe Područja trgovačkog centra. Prodavatelj jamči da su ishođene Dozvole za gradnju ishođene u skladu s važećim

Vertrages vorliegen :

Der Verkäufer ist ausschließlicher Eigentümer des Grundstückes.

Das Grundstück ist mit Ausnahme des Pfandrechtes der Bank im Betrag von 3.156.302,94 HRK (in Worten: drei Millionen einhundertsechsfünzigtausend dreihundertzwei Kuna und vierundneunzig Lipa) inklusive dazugehörige Zinsen, eingetragenen unter dem Aktenzeichen Z-156/16 lastenfrei und wird von Dritten weder ganz noch teilweise, auch nicht unbefugt, genutzt.

Der Verkäufer belastet oder veräußert das Grundstück bis zum Übergang des Eigentums weder ganz noch teilweise zugunsten Dritter.

Die Eigentumsübertragungsübertragungskette ist lückenlos.

Das Grundstück weist weder unsichtbare noch sichtbare Sach- und Rechtsmängel auf und werden diese innerhalb einer Frist von 10 (in Worten: zehn) Jahren ab Übergabe des Grundstückes nicht auftreten. Das Grundstück befindet sich nicht in einer Schutzzone, nicht in Reserveflächenzonen für Objekte der Infrastruktur und nicht in von Naturkatastrophen bedrohten Gebieten, z.B. Überschwemmungs-, Erdbeben-, oder Bergbauschadensgebieten.

Das Grundstück einschließlich Grundwasser ist nicht kontaminiert, d.h. es ist mit keinen gesundheits- oder umweltschädlichen Stoffen (einschließlich Sprengstoffen) belastet, die gemäß den Rechtsvorschriften zu entsorgen sind, und wurde/wird insbesondere nie als Deponie für Müll, gleich welcher Herkunft und Art, oder als Lagerstätte für Bauschutt bzw. in sonstiger ähnlicher Weise genutzt.

Das Grundstück stellt gemäß den gültigen Rechtsvorschriften keine Gefahr für Gesundheit und Umwelt dar.

Weder die Errichtung noch der Betrieb des Einkaufsareals stehen im Widerspruch zu den geltenden Umweltschutzvorschriften.

In Hinblick auf den Lärmschutz sind keine Auflagen, Maßnahmen und Einschränkungen durch behördliche Stellungnahmen angeordnet, die die Errichtung und/oder Betrieb des SB-Warenhauses einschränken oder behindern bzw. zusätzliche Kosten verursachen.

Die Errichtung und der Betrieb des Einkaufsareals sind durch die geltenden Vorschriften, Verordnungen, Gesetze weder eingeschränkt noch unmöglich gemacht. Das Grundstück ist gemäß den Planungsvorgaben und den erlassenen Baugenehmigungen für den Bau des Einkaufsareals geeignet. Die Wasseraufnahmefähigkeit des Grundstückes ermöglicht die Errichtung von Wasseraufnahme-Brunnen und die Entwässerung von Niederschlagswasser vom



propisima te da iste neće biti poništene odnosno da će temeljem istih bez bilo kakvih ograničenja biti moguće na Predmetu kupoprodaje izgraditi Područje trgovačkog centra.

8.1.11. Prijedlog za temeljenje Prodavatelja od dana 8.1.11 30.1.2015. kojeg je Prodavatelj dostavio Kupcu podoban je osigurati izgradnju Područja trgovačkog centra na Zemljištu bez dodatnih troškova (dodatni troškovi realiziranog temeljenja u odnosu na prijedlog temeljenja koji je dostavio Prodavatelj). Ukoliko bi ipak nastali dodatni troškovi iste će snositi Prodavatelj.

8.1.12 Na zemljištu ne postoje nadzemne ili podzemne 8.1.12 građevine, postrojenja kao npr. zgrade, spremnici, bunker, podrumi ili vodovi. Ukoliko se utvrde vodovi na Zemljištu iste se obavezuje o svom trošku izmjestiti Prodavatelj.

8.1.13 Zemljište raspolaže neposrednim i vremenski 8.1.13 neograničenim pristupom javnoj cesti, koji omogućuje kako hodanje tako i vožnju po Zemljištu motornim vozilima do najmanje 40 (slovima: četrdeset) tona dopuštenog ukupnog tereta i ne postoje okolnosti koje otežavaju ili onemogućavaju potpuno cestovno povezivanje Zemljišta. Prodavatelj jamči kako će s Republikom Hrvatskom do dana 15.4.2016. sklopiti pravovaljani ugovor kojim na Republiku Hrvatsku prenosi pravo vlasništva na svim katastarskim česticama kojima raspolaže Prodavatelj, a na kojima se vrši rekonstrukcija Ulice Stjepana Ivičevića.

8.1.14 Neposredno na granici ili na udaljenosti ne većoj 8.1.14 od 100 (slovima: sto) m od granice Zemljišta postoje točke priključaka za sve potrebne opskrbne mreže, osobito za struju, vodu, telefon. Navedene točke priključaka omogućavaju neprekidnu opskrbu Područja trgovačkog centra sa svim energentima te ostalim medijima u kapacitetu i kvaliteti potrebnima za poslovanje uz cijenu koja je uobičajena u mjestu isporuke. Odvodnja oborinskih voda na Zemljištu će se vršiti kroz upojne bunare.

8.1.15 Na Zemljištu ili dijelovima istog ne postoje 8.1.15 zahtjevi trećih osoba, osobito ne postoje zahtjevi za povrat imovine te Zemljište ne podliježe planovima izvlaštenja. U vezi s tim ne vode se

Grundstück, insbesondere während der Errichtung und der Nutzung des Einkaufsareales. Der Verkäufer garantiert, dass die Baugenehmigungen in Einklang mit den geltenden Vorschriften eingeholt wurden, und dass diese nicht aufgehoben werden, bzw dass es auf deren Grundlage ohne irgendwelche Einschränkungen möglich sein wird, auf dem Kaufgegenstand das Einkaufsareal zu errichten.

Der dem Käufer übermittelte Gründungsvorschlag des Verkäufers vom 30.1.2015 ist geeignet, die Errichtung des Einkaufsareals auf dem Grundstück ohne Mehrkosten (Zusatzkosten der realisierten Gründung im Vergleich zu dem vom Verkäufer übermittelten Gründungsvorschlag) zu gewährleisten. Sollten dennoch Mehrkosten entstehen, trägt diese der Verkäufer.

Auf dem Grundstück sind keine ober- oder unterirdischen Bauten, Anlagen wie z.B. Gebäude, Behälter, Bunker, Keller oder Leitungen vorhanden. Sollten auf dem Grundstück Leitungen vorgefunden werden, so wird der Verkäufer diese auf eigene Kosten entfernen.

Das Grundstück verfügt über einen unmittelbaren und unbefristeten Zugang zu einer öffentlichen Straße, der sowohl das Begehen als auch das Befahren des Grundstücks mit Kraftfahrzeugen bis mindestens 40 (in Worten: vierzig) Tonnen zulässiger Gesamtlast ermöglicht und es liegen keine Umstände vor, die die vollständige Verkehrserschließung des Grundstücks erschweren oder unmöglich machen. Der Verkäufer garantiert, dass er bis zum 15.4.2016 mit der Republik Kroatien einen rechtsgültigen Vertrag abschließen wird, mit dem das Eigentumstrecht an sämtlichen Flurstücken, über die der Verkäufer verfügt, und an denen die Rekonstruktion der Ulica Stjepana Ivičevića erfolgt, auf die Republik Kroatien übertragen wird.

Die Anschlusspunkte für alle erforderlichen Versorgungsnetze insbesondere für Strom, Wasser, Telefon sind direkt an der Grundstücksgrenze oder an einer Entfernung von nicht mehr als 100 (in Worten: einhundert) m von der Grundstücksgrenze vorhanden. Diese Anschlusspunkte ermöglichen die ununterbrochene Versorgung des Einkaufsareals mit sämtlichen Medien in der für den Betrieb notwendigen Kapazität und Qualität zum ortsüblichen Entgelt. Die Entwässerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück wird mithilfe von Wasseraufnahme-Brunnen erfolgen.

An dem Grundstück oder Teilen davon bestehen weder Ansprüche Dritter, insbesondere Restitutionsansprüche, noch unterliegt das Grundstück Enteignungsplänen.

postupci.

- 8.1.16 U vezi sa Zemljištem ili dijelovima istog ne vode se sudski, arbitražni, upravni ili ovršni postupci, a Zemljište ili dijelovi istog nisu predmet spora u stečajnom postupku.
- 8.1.17 Zemljište nije pod zaštitom spomenika, ne podliježe propisima o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, među kojima i arheoloških nalazišta te ne predstavlja kulturno dobro. Zemljište nema rudna bogatstva.
- 8.1.18 Ne postoje okolnosti kao neplaćeni porezi ili porezne obveze ili druge nepodmirene tražbine Prodavatelja koje mogu dovesti do nastanka opterećenja zemljišta (npr. prisilnog založnog prava).
- 8.1.19 Prodavatelj nije prezadužen. Protiv njega nije pokrenut stečajni postupak ili postupak predstečajne nagodbe niti mu prijeti otvaranje bilo kojeg od navedenih postupaka.
- 8.1.20 Prodavatelj pravodobno i u cijelosti plaća poreze i doprinose za zdravstveno i mirovinsko osiguranje kao i ostale obveze prema državnim ili drugim javnim tijelima tako da u vezi s tim ne nastaju zaostatci u plaćanju.

## § 9 Prava u slučaju povrede Ugovora

- 9.1 Ukoliko Prodavatelj svoje obveze ne ispunji u skladu s Ugovorom i/ili se u roku od 10 (slovima: deset) godina jedno ili više jamstava i garancija pokažu netočnima, Kupcu po vlastitom izboru pripadaju sljedeća prava:
- 9.1.1 Kupac je ovlašten pozvati Prodavatelja da ukloni nedostatke odnosno pozvati ga na uspostavu zajamčenog stanja Zemljišta o trošku Prodavatelja. Za ovo će Kupac odrediti primjereni rok. Do potpunog uklanjanja nedostataka Kupac dodatno ima pravo zadržati dio kupoprodajne cijene.
- 9.1.2 Kupac je ovlašten sniziti Kupoprodajnu cijenu. Kupoprodajna cijena se snižava prema odnosu između vrijednosti Zemljišta bez nedostatka i vrijednosti Zemljišta s nedostatkom. Ukoliko Prodavatelj do dana 15.4.2016. ne sklopi pravovaljani ugovor kojim na Republiku Hrvatsku prenosi pravo vlasništva na svim katastarskim česticama kojima raspolaže Prodavatelj, a na kojima se vrši rekonstrukcija Ulice Stjepana Ivčevića ili ukoliko Dozvole za gradnju do dana 15.5.2016. ne postanu pravomoćne, Kupoprodajna cijena se snižava za iznos od 50.000,00 EUR (slovima: pedeset tisuća eura)

In diesem Zusammenhang sind auch keine Verfahren anhängig.

In Bezug auf das Grundstück oder dessen Teile sind keine Gerichts-, Schiedsgerichts-, Verwaltungs- oder Vollstreckungsverfahren anhängig und das Grundstück oder dessen Teile sind nicht Streitgegenstand in einem Insolvenzverfahren.

Das Grundstück steht nicht unter Denkmalschutz, unterliegt nicht den Vorschriften zum Schutz von kulturellen Gütern, unter ihnen auch archäologische Funde und stellt kein Kulturgut dar. Das Grundstück ist frei von Bodenschätzen.

Es liegen keine Umstände wie Steuerrückstände oder -verbindlichkeiten oder sonstige unbeglichene Forderungen des Verkäufers vor, die zur Entstehung von Belastungen des Grundstücks (z. B. Zwangspfandrecht) führen können.

Der Verkäufer ist nicht überschuldet. Gegen ihn wurde ein Insolvenzverfahren oder ein vorinsolvenzliches Vergleichsverfahren weder eingeleitet, noch droht ihm die Eröffnung egal welches der aufgeführten Verfahren.

Der Verkäufer bezahlt fristgerecht und vollständig Steuer-, Krankensicherung s- und Sozialversicherungsbeiträge sowie sonstige Verbindlichkeiten gegenüber staatlichen Stellen oder anderen öffentlichen Subjekten, so dass diesbezüglich keine Zahlungsrückstände entstehen.

## § 9 Rechte bei Vertragsverletzung

Falls der Verkäufer seine Pflichten nicht vertragsgemäß erfüllt und/oder sich innerhalb einer Frist von 10 (in Worten: zehn) Jahren eine oder mehrere Zusicherungen und Garantien als unzutreffend erweisen sollten, stehen dem Käufer wahlweise folgende Rechte zu:

Der Käufer ist berechtigt, den Verkäufer zur Behebung der Mängel bzw. zur Herstellung des garantierten Zustandes auf Kosten des Verkäufers aufzufordern. Hierfür wird der Käufer eine angemessene Frist einräumen. Bis zur vollständigen Behebung der Mängel hat der Käufer zusätzlich das Recht, einen Teil des Kaufpreises einzubehalten.

Der Käufer ist berechtigt, den Kaufpreis zu mindern. Der Kaufpreis wird im Verhältnis zwischen dem Wert des Grundstückes ohne Mangel und dem Wert des Grundstückes mit Mangel gemindert. Sofern der Verkäufer bis zum 15.5.2016 keinen rechtsgültigen Vertrag abschließt, mit dem das Eigentumsrecht an sämtlichen Flurstücken, über die der Verkäufer verfügt, und an denen die Rekonstruktion der Ulica Stjepana Ivčevića erfolgt, auf die Republik Kroatien überträgt, oder sofern die Baugenehmigungen nicht bis zum 15.4.2016 in Rechtskraft erwachsen, wird der Kaufpreis

neto. U tom slučaju Kupac nije dužan platiti drugi dio Kupoprodajne cijene kojeg je zadržao.

9.1.3 Kupac je ovlašten raskinuti Ugovor. 9.1.3

9.2 U slučaju iz § 9.1 Prodavatelj se obvezuje, Kupca osloboditi od svih zahtjeva trećih osoba. Oslobođanje u smislu Ugovora znači, da je Prodavatelj obvezan ispuniti sadašnje ili buduće zahtjeve trećih osoba. Prodavatelj snosi sve troškove u vezi s ispunjavanjem ili odbijanjem takvih zahtjeva trećih osoba te se obvezuje pri tom podržavati Kupca.

9.3 Kupac je ovlašten istovremeno koristiti više prava navedenih u § 9.1 Time se ne dira u ostala zakonska prava Kupca.

## § 10 Raskid Ugovora o kupoprodaji od strane Kupca

10.1 Dodatno uz prava sukladno § 9 Kupac je ovlašten, međutim ne i obvezan raskinuti ovaj Ugovor u bilo kojem od nastavno navedenih slučajeva:

10.1.1 ukoliko Kupac unutar 2 (slovima: dva) mjeseca nakon sklapanja ovog Ugovora ne bude upisan u zemljišnim knjigama kao jedini vlasnik Zemljišta slobodnog od tereta; ili

10.1.2 ukoliko nadležni općinski sud odbije zahtjev za upisom predbilježbe ili opravdanja predbilježbe odnosno uknjižbe prava vlasništva Kupca ili brisanja založnog prava Banke; ili

10.1.3 u slučaju raskida ili bilo kojeg načina prestanka ugovora navedenog u § 5 ovog Ugovora, a osobito u slučaju da jedna od ugovornih strana odustane od navedenog ugovora; ili

10.1.4 ukoliko se pokrene postupak pobijanja jedne od osnova stjecanja prava vlasništva Prodavatelja na Zemljištu ili bilo kojeg prethodnog vlasnika Zemljišta ili se na neki drugi način pravno ospori pravo vlasništva Prodavatelja na Zemljištu; ili

10.1.5 ukoliko je gospodarska i/ili tehnička realizacija Područja trgovačkog centra nemoguća; ili

10.1.6 ukoliko se jedna od dozvola potrebnih za izgradnju Područja trgovačkog centra ili rekonstrukciju ulice Stjepana Ivičevića osporava ili bude poništena; ili

10.1.7 ukoliko Prodavatelj prekrši odredbu § 7.1; ili

10.1.8 ukoliko Zemljište nema sva svojstva navedena u § 8.1.6, 8.1.7, 8.1.8 i 8.1.11; ili

um einen Betrag von 50.000,- EUR (in Worten: fünfzigtausend Euro) netto gemindert. In diesem Falle ist der Käufer nicht verpflichtet, den zweiten Teil des Kaufpreises, welchen er behalten hat, zu bezahlen.

Der Käufer ist berechtigt den Vertrag aufzulösen.

Im Fall des § 9.1 verpflichtet sich der Verkäufer, den Käufer von jeglichen Ansprüchen Dritter freizustellen. Freistellung im Sinne des Vertrages bedeutet, dass der Verkäufer verpflichtet ist, die gegenwärtigen oder künftigen Ansprüche Dritter zu erfüllen. Der Verkäufer trägt alle mit der Erfüllung oder Abwehr derartiger Ansprüche zusammenhängenden Kosten und verpflichtet sich, den Käufer hierbei zu unterstützen.

Der Käufer ist berechtigt, nebeneinander mehrere der in § 9.1 genannten Rechte geltend zu machen. Die Geltendmachung weitergehender gesetzlicher Rechte bleibt dem Käufer daneben unbenommen.

## § 10 Beendigung des Kaufvertrages durch den Käufer

Zusätzlich zu den Rechten gemäß § 9, ist der Käufer berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, in jedem der folgenden Fälle von diesem Vertrag zurückzutreten:

sofern der Käufer innerhalb von 2 (in Worten: zwei) Monaten nach Abschluss des Kaufvertrages nicht als alleiniger Eigentümer des lastenfreien Grundstückes eingetragen wird; oder

sofern das zuständige Amtsgericht den Antrag auf Eintragung der Vormerkung oder der Rechtfertigung der Vormerkung, bzw der Eintragung des Eigentumsrechts des Käufers oder Löschung des Pfandrechts der Bank ablehnt; oder

in dem Fall, dass der in § 5 dieses Vertrags genannte Vertrag aufgelöst oder sonst vorzeitig beendet wird, insbesondere sofern eine der Vertragsparteien von diesem Vertrag zurücktritt; oder

sofern einer der Erwerbstitel des Verkäufers oder eines jedweden vormaligen Eigentümers der Grundstücke bestritten oder in einer anderen Art und Weise rechtlich angefochten wird; oder

sofern eine wirtschaftliche und/oder technische Realisierung des Einkaufsareals unmöglich ist; oder

sofern eine der für die Realisierung des Einkaufsareals oder die Rekonstruktion der Straße Stjepana Ivičevića erforderlichen Genehmigungen angefochten wird oder für nichtig erklärt wird; oder

sofern der Verkäufer gegen die Bestimmung des § 7.1 verstößt; oder

sofern das Grundstück nicht die Eigenschaften gem. § 8.1.6, 8.1.7, 8.1.8 und 8.1.11 besitzt;

- 10.1.9 ukoliko javni bilježnik u trenutku kada izvrši isplatu položenog iznosa na račune navedene u javnobilježničkom zapisniku odbije Kupcu izdati Brisovno očitovanje;
- 10.1.10 ukoliko u roku od 80 (slovima: osamdeset) dana od dana uplate iznosa na posebni račun Javnog bilježnika odnosno do dana 19.03.2016. (slovima: devetnaestog ožujka dvije tisuće šesnaeste) godine ne budu ispunjeni uvjeti za isplatu prvog dijela Kupoprodajne cijene iz § 3.2.1. ovog Ugovora.
- 10.2 U slučaju raskida Ugovora Prodavatelj nema pravo od Kupca zahtijevati isplatu Kupoprodajne cijene, kao niti naknadu troškova i drugih izdataka nastalih prilikom izvršenja obveza iz ovog Ugovora kao niti naknadu bilo kakve štete. Ukoliko je Kupac u trenutku raskida već izvršio neka plaćanja, Prodavatelj je obvezan u roku od 7 (slovima: sedam) kalendarskih dana od zaprimanja izjave o raskidu vratiti Kupcu cjelokupni iznos do tada zaprimljene Kupoprodajne cijene uvećane za kamate u visini od 6 (slovima: šest) % godišnje, računajući od dana uplate Kupoprodajne cijene na račun Prodavatelja do dana vraćanja predmetnog plaćanja.
- 10.3 Raskidom ovog Ugovora ne dira se u ostala prava Kupca, osobito prava na naknadu štete i/ili ugovorne kazne.
- § 11 Ugovorne kazne**
- 11.1 Ukoliko bi se jedna od garancija/jamstava navedenih u § 8.1.4 (neprekidan niz prijenosa vlasništva) ili § 8.1.15 (bez zahtjeva trećih osoba) pokazala netočnom Prodavatelj se obvezuje Kupcu platiti ugovornu kaznu u iznosu od 10 (slovima: deset) % ukupno ugovorene Kupoprodajne cijene za svaki slučaj kršenja, međutim ukupno najviše 50 (slovima: pedeset) % ukupno ugovorene Kupoprodajne cijene.
- 11.2 Ukoliko bi se jedna od ostalih garancija/jamstava navedenih u § 8, a koja nije sadržana u § 11.1 pokazala netočnom, Prodavatelj se obvezuje Kupcu platiti ugovornu kaznu u iznosu 10 (slovima: deset) % ukupno ugovorene Kupoprodajne cijene za svaki slučaj kršenja.
- 11.3 U slučaju neispunjenja obveze navedene u § 7.2. (Klauzula o povjerljivosti) ili § 7.3. (Klauzula o promidžbi) Prodavatelj se obvezuje Kupcu platiti ugovornu kaznu u iznosu od kn 150.000

oder

falls die Notarin im Zeitpunkt, in welchem sie die Auszahlung des hinterlegten Betrages auf die im notariellen Protokoll aufgeführten Konten tätigt, es ablehnt, dem Käufer die Löschungserklärung auszustellen.

falls innerhalb einer Frist von 80 (in Worten: achtzig) Tagen ab dem Tag der Einzahlung des Betrages auf das besondere Konto der Notarin, bzw bis zum 19.3.2016 (in Worten: neunzehnten März zweitausendsechzehn) die Bedingungen für die Auszahlung des ersten Teiles des Kaufpreises aus § 3.2.1 dieses Vertrages nicht erfüllt sein sollten.

Im Falle der Auflösung dieses Vertrages ist der Verkäufer weder berechtigt, vom Käufer die Auszahlung des Kaufpreises noch den Ersatz der Kosten und sonstiger Ausgaben, welche bei der Erfüllung der Pflichten aus diesem Vertrag entstanden sind, oder irgendeinen Ersatz des Schadens zu verlangen.

Sofern der Käufer zum Zeitpunkt der Auflösung bereits Zahlungen getätigt haben sollte, ist der Verkäufer verpflichtet, innerhalb einer Frist von 7 (in Worten: sieben) Kalendertagen ab Erhalt der Auflösungserklärung dem Käufer den gesamten Betrag des bis dahin erhaltenen Kaufpreises zuzüglich Zinsen in Höhe von 6 (in Worten: sechs) % p. a., gerechnet ab dem Tag der Einzahlung des Entgeltes auf das Konto des Verkäufers bis zum Tag der Rückzahlung der gegenständlichen Zahlung zurückzuzahlen.

Etwaige Ansprüche des Käufers, insbesondere Ansprüche auf Schadensersatz und/oder Vertragsstrafen, werden durch die Auflösung dieses Vertrages nicht berührt.

### § 11 Vertragsstrafen

Sollte sich eine der in § 8.1.4 (lückenlose Eigentumsübertragungskette) oder § 8.1.15 (keine Ansprüche Dritter) genannten Garantien/Zusicherungen als unzutreffend erweisen, verpflichtet sich der Verkäufer, dem Käufer eine Vertragsstrafe in Höhe von 10 (in Worten: zehn) % vom vereinbarten Gesamtkaufpreis für jeden Fall der Verletzung zu bezahlen, insgesamt jedoch maximal 50 (in Worten: fünfzig) % des Kaufpreises.

Sollte sich eine der übrigen – in § 11.1 nicht bereits genannten – Garantien/Zusicherungen des § 8 als unzutreffend erweisen, verpflichtet sich der Verkäufer dem Käufer eine Vertragsstrafe in Höhe von 10 (in Worten: zehn) % des vereinbarten Gesamtkaufpreises für jeden Fall der Verletzung zu bezahlen.

Im Falle des Verstoßes gegen § 7.2 (Vertraulichkeitsklausel) oder § 7.3 (Werbeklausel), verpflichtet sich der Verkäufer dem Käufer eine Vertragsstrafe in Höhe von



(slovima: sto pedeset tisuća) za svaki slučaj kršenja.

- 11.4 U slučaju neispunjenja obveze navedene u § 7.6. (Klauzula o tržišnom natjecanju) Prodavatelj se obvezuje Kupcu platiti ugovornu kaznu u iznosu od 10 % ukupne ugovorene Kupoprodajne cijene za svaki slučaj kršenja.
- 11.5 Prodavatelj se obvezuje ugovornu kaznu Kupcu platiti unutar roka od 30 (slovima: trideset) kalendarskih dana (prispijeće uplate) od primitka pisanog poziva Kupca.
- 11.6 Plaćanjem ugovorne kazne ne dira se u daljnja prava Kupca, osobito ne u pravo na naknadu štete. Kupac je ovlašten pored ugovorne kazne zatražiti potpunu naknadu štete. Prodavatelj je obavezan platiti ugovornu kaznu neovisno o tome da li je odgovoran za kršenje odgovarajuće ugovorne obveze.

## § 12 Troškovi

- 12.1 Sve troškove u vezi s ispunjenjem ovog Ugovora snosi Prodavatelj.
- 12.2 Tekuće troškove za održavanje Zemljišta (npr. režijske troškove, troškove za uklanjanje otpada) snosi Prodavatelj do trenutka predaje zemljišta Kupcu, nakon toga ih snosi Kupac.
- 12.3 Svaka ugovorna strana snosi svoje troškove pravnog i poreznog savjetovanja.
- 12.4 Sve javnobilježničke troškove snosi Prodavatelj.

## § 13 Završne odredbe

- 13.1 Nadležnost suda  
Ukoliko ne uspije miran dogovor svi će se sporovi koji proizađu iz ovog Ugovora ili u vezi s istim riješiti pred stvarno nadležnim sudom prema mjestu sjedišta Kupca, osim ukoliko postoji isključiva nadležnost nekog drugog suda.
- 13.2 Mjerodavno pravo - jezik  
Ovaj Ugovor podliježe hrvatskom pravu i sastavljen je na hrvatskom i njemačkom jeziku. U slučaju dvojbe između hrvatske i njemačke verzije mjerodavna je hrvatska verzija.
- 13.3 Salvatorna klauzula  
Ukoliko bi dio ovog Ugovora bio ili postao ništetan ili nevaljan, na mjesto ništetne ili nevaljane odredbe stupit će nova odredba, koja udovoljava svrsi ovog Ugovora i za koju se može pretpostaviti, da bi je Ugovorne strane bile ugovorile, da im je nevaljanost ili ništetnost bila poznata. Ništetnošću ili nevaljanošću se ne dira

HRK 150.000 (in Worten: einhundertfünfzigtausend) für jeden Fall der Verletzung zu bezahlen.

- 11.4 Im Falle des Verstoßes gegen § 7.6 (Wettbewerbsklausel), verpflichtet sich der Verkäufer dem Käufer eine Vertragsstrafe in Höhe von von 10 (in Worten: zehn) % vom vereinbarten Gesamtkaufpreis für jeden Fall der Verletzung zu bezahlen.
- 11.5 Der Verkäufer verpflichtet sich, die jeweilige Vertragsstrafe innerhalb einer Frist von 30 (in Worten: 30) Kalendertagen (Zahlungsseingang) ab Erhalt einer schriftlichen Aufforderung des Käufers, an diesen zu bezahlen. Weitere Ansprüche des Käufers, insbesondere Schadensersatzansprüche, werden durch die Zahlung der Vertragsstrafe nicht berührt. Der Käufer ist berechtigt, vollen Schadensersatz neben der Vertragsstrafe zu fordern. Der Verkäufer ist verpflichtet, die Vertragsstrafe ungeachtet dessen zu zahlen, ob er die Verletzung der betreffenden Vertragspflicht verschuldet hat.

## § 12 Kosten

Alle mit der Erfüllung dieses Vertrags zusammenhängenden Kosten trägt der Verkäufer.

Die laufenden Kosten für die Unterhaltung des Grundstücks (z. B. Betriebskosten, Kosten der Abfallentsorgung) trägt der Verkäufer bis zum Zeitpunkt der Übergabe des Grundstücks an den Käufer, danach trägt sie der Käufer.

Die Kosten der Rechts- und Steuerberatung trägt jede Vertragspartei selbst.

Sämtliche Notarkosten trägt der Verkäufer.

## § 13 Schlussbestimmungen

### Gerichtsstand

Sofern eine gütliche Einigung nicht gelingt, werden sämtliche Streitigkeiten, die sich aus diesem Vertrag oder in Verbindung damit ergeben, von dem sachlich zuständigen Gericht am Ort des Sitzes des Käufers entschieden, es sei denn, es besteht die ausschließliche Zuständigkeit eines anderen Gerichtes.

### Anwendbares Recht - Sprache

Dieser Vertrag unterliegt dem kroatischen Recht und wurde in kroatischer Sprache und deutscher Sprache verfasst. Bei Diskrepanzen zwischen der kroatischen und der deutschen Sprache hat die kroatische Fassung den Vorrang.

### Salvatorische Klausel

Sollte ein Teil dieses Vertrages nichtig oder unwirksam sein oder werden, soll an die Stelle der nichtigen oder unwirksamen Bestimmung eine angemessene Ersatzregelung treten, die dem Zweck dieses Vertrages gerecht wird und von der angenommen werden kann, dass die Vertragsparteien sie vereinbart hätten, sofern



u ostale odredbe ovog Ugovora.

- 13.4 Pisani oblik – Izmjene Ugovora 13.4  
Uz ovaj Ugovor ne postoje dodatni usmeni dogovori. Za izmjene ovog Ugovora potreban je pisani oblik. Isto vrijedi i za izmjenu ove odredbe o pisanom obliku.
- 13.5 Broj primjeraka 13.5  
Ovaj Ugovor je sastavljen u 2 (slovima: dva) istovjetna primjerka.
- 13.6 Obavijesti 13.6  
Za obavijesti upućene Ugovornim stranama potreban je pisani oblik. Iste se samo onda i u onom trenutku smatraju dostavljenima, ukoliko se dostava vrši osobno, preporučenim pismom ili kurirskom službom na adrese navedene u zaglavlju Ugovora. Obavijesti koje Prodavatelj dostavi Kupcu na drugi način, ne proizvode pravne učinke.
- 13.7 Ugovorne strane izričito izjavljuju da su ovaj Ugovor prije potpisivanja pročitale te da isti nakon međusobnog pregovaranja odgovara njihovoj slobodnoj volji, i da nije sklopljen uz prisilu. 13.7

#### § 14 Prilozi

- Prilog 1.: Zemljišnoknjižni izvadci i posjedovni listovi  
Prilog 2.: Kopija katastarskog plana  
Prilog 3.: Ugovorni plan  
Prilog 4.: Dokaz o ovlastima za zastupanje Prodavatelja [izvadak iz sudskog registra/punomoć]  
Prilog 5: plan vodova

ihnen die Unwirksamkeit oder die Nichtigkeit bekannt gewesen wäre. Die übrigen Bestimmungen dieses Vertrages bleiben von der Nichtigkeit und Unwirksamkeit unberührt.

Schriftform - Änderungen zum Vertrag  
Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag wurden nicht getroffen. Änderungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Dasselbe gilt auch für die Änderung dieser Schriftformklausel.

Anzahl der Ausfertigungen  
Dieser Vertrag ist in 2 (in Worten: zwei) gleichlautenden Ausfertigungen erstellt.

Mitteilungen  
Die an die Vertragsparteien gerichteten Mitteilungen bedürfen der Schriftform. Diese gelten nur dann und in dem Zeitpunkt als zugestellt, wenn die Zustellung persönlich, per Einschreiben oder Botendienst an die im Vertragskopf angeführten Adressen erfolgt. Mitteilungen, die der Verkäufer auf andere Weise an den Käufer übermittelt, entfalten keine rechtliche Wirkung.

Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, dass sie diesen Vertrag vor Unterzeichnung gelesen haben und dass dieser nach gegenseitiger Verhandlung ihrem freien Willen entspricht und nicht unter Zwang abgeschlossen wurde.

#### § 14 Anlagen

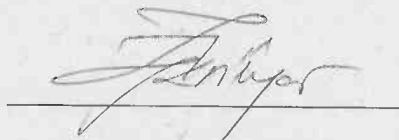
- Anlage 1: Grundbuchauszüge und Besitzblätter  
Anlage 2: Kopie des Katasterplans  
Anlage 3: Vertragsplan  
Anlage 4: Nachweis der Vertretungsberechtigung des Verkäufers [Handelsregistrauszug/Vollmacht]  
Anlage 5: Leitungsplan

U/In Zagreb(u), dana/den 14.3.2016.

Kupac/ Käufer

**KAUFLAND HRVATSKA k.d.**

zastupan po punomoćnicima/vertreten durch die Bevollmächtigten



Zdravka Škrinjar

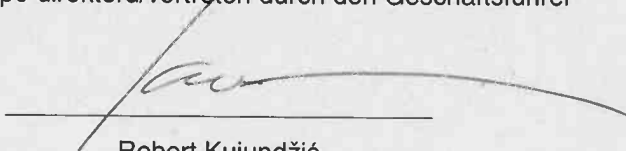


Roland Prskalo

Prodavatelj/ Verkäufer

**MITIS d.o.o.**

zastupano po direktoru/vertreten durch den Geschäftsführer



Robert Kujundžić

**MITIS d.o.o.**  
10000 ZAGREB

Ja, Javni bilježnik **ANICA HUKELJ** iz Zagreba, Ulica Matije Mrazovića 6/I, potvrđujem da je:

- Robert Kujundžić, Zagreb, Grad Zagreb, Ulica Vladimira Ruždjaka 31, stranka, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 111342112 izdanu od PU Zagrebačka, kao direktor MITIS d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu (Grad Zagreb), Našička 3, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu na registarskom ulošku s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 080607797, čije ovlaštenje za potpis sam utvrdila uvidom u sudski registar elektronskim putem na današnji dan

u mojoj nazočnosti priznao potpis na pismenu kao svoj.  
Potpis na ispravi je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu od 10,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.  
Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn. Zaračunat PDV u iznosu od 7,50 kn.

BROJ: OV-3324/16  
U Zagrebu, 14.03.2016.



*[Handwritten signature]*  
JAVNI BILJEŽNIK  
ANICA HUKELJ

*na javnog bilježnika  
priglednik Marija Sokol*