

"TOWER CENTER RIJEKA"
Rijeka (HR)
UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Dana 15.(petnaestog) studenog 2006.(dvijetisućeišešte) godine,

POLICENTRO RIJEKA d.o.o. iz Rijeke, Strossmayerova 16, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci, MBS 040152193, kao vlasnika poslovnog prostora, zastupano po zakonskom zastupniku ing. Linu Lemiju, kao prodavatelj (u daljnjem tekstu: Prodavatelj) s jedne strane,

i

KASTEli d.o.o. iz Splita, A. Cesarca 4, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu, MBS **060140517**, zastupano po zakonskom zastupniku gospođi **Olji Einfalt-Mihovilović**, kao kupac (u daljnjem tekstu: Kupac), s druge strane, (oboje u daljnjem tekstu navedeni kao: Ugovorne strane),
sklopili su ovaj Ugovor o kupoprodaji nekretnine (u daljnjem tekstu: Ugovor o kupoprodaji) i ugovorili kako slijedi.

Članak 1. – Uvodne odredbe

- 1.1 Prodavatelj je investitor u izgradnji i suvlasnik višenamjenskog trgovačkog centra "TOWER CENTER RIJEKA" (u daljnjem tekstu: Centar), smještenog u Rijeci, na Pećinama.
- 1.2 Centar sa okolišem je izgrađen na slijedećim katastarskim česticama:
1210/92 upisana u zemljišnoknjižni uložak 1740, katastarske općine Podvežica
1210/96 upisana u zemljišnoknjižni uložak 1740, katastarske općine Podvežica
1210/97 upisana u zemljišnoknjižni uložak 1740, katastarske općine Podvežica
1210/98 upisana u zemljišnoknjižni uložak 1740, katastarske općine Podvežica
1210/99 upisana u zemljišnoknjižni uložak 1740, katastarske općine Podvežica
1210/102 upisana u zemljišnoknjižni uložak 1740, katastarske općine Podvežica
1210/103 upisana u zemljišnoknjižni uložak 1740, katastarske općine Podvežica
1210/4 upisana u zemljišnoknjižni uložak 2115, katastarske općine Podvežica
1210/80 upisana u zemljišnoknjižni uložak 2047, katastarske općine Podvežica
1210/81 upisana u zemljišnoknjižni uložak 1633, katastarske općine Podvežica
1210/82 upisana u zemljišnoknjižni uložak 1633, katastarske općine Podvežica
1210/83 upisana u zemljišnoknjižni uložak 1633, katastarske općine Podvežica
1210/84 upisana u zemljišnoknjižni uložak 1633, katastarske općine Podvežica
1210/85 upisana u zemljišnoknjižni uložak 1633, katastarske općine Podvežica
1210/86 upisana u zemljišnoknjižni uložak 1633, katastarske općine Podvežica
1210/87 upisana u zemljišnoknjižni uložak 1633, katastarske općine Podvežica
1191/1 upisana u zemljišnoknjižni uložak 1634, katastarske općine Podvežica.
sve upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci.
Navedene čestice čine kompleks Centra (trgovački centar i okolno zemljište sa obodnom cestom) koji je grafički prikazan crvenom linijom na tlocrtu priloženom pod B (Prilog B).
- 1.3 Za svrhe primjene Ugovora o kupoprodaji, pod izrazom "Nekretnina" podrazumijevati će se nekretnina koju čine katastarske čestice navedene u prethodnom stavku ovog članka, sve ono što je na njima sagrađeno, iznad ili ispod njihove površine, ili je s njima trajno povezano. Pod izrazom "Centar" podrazumijevati će se trgovačke etaže i parkirališta, osim parkirališta na koti +35,00 koje pripada tornju. Pod izrazom "Centar", ukoliko to proizlazi iz smisla same odredbe, podrazumijevati će se, osim same zgrade i sveukupna višenamjenska i integrirana trgovačka djelatnost i organizacija svih korisnika i drugih

subjekata koji u njemu djeluju, kojom koordinira i upravlja Promicatelj ili drugi nadležni subjekt.

- 1.4 Parkirališta Centra čini 10 posebnih dijelova nekretnine koji su označeni kao garaža K, L, M, N, O, P, R, S, T, U, uz isključenje parkirališta na koti +35,00 označenog kao garaža J (u daljnjem tekstu: Parkirališta). Parkirališta su nedjeljivo dobro njihovih suvlasnika te njihovi pojedini dijelovi ne mogu biti etažirani u korist pojedinih suvlasnika, koji se potpisom ovog ugovora neopozivu odriču toga prava.

- 1.5 Parkirališta Centra čine sljedeći posebni dijelovi Centra:

1. garaža u drugoj podzemnoj etaži - suterenu S2, ukupne površine 1.811,98m² (bruto građevne površine 7.655,73m²) u diobenom elaboratu u dijelu koje se odnosi na drugu podzemnu etažu označeno bijelom bojom i oznakom "K", što odgovara suvlasničkom dijelu od 2489/100000 zgrade sagrađene na k.č.br. 1210/4, upisana u zk.ul. 2115 pod.ul. 2 k.o. Podvežica, zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade;
2. garaža u trećoj podzemnoj etaži - suterenu S3, ukupne površine 1.744,81m² (bruto građevne površine 7.807,66m²) u diobenom elaboratu u dijelu koje se odnosi na treću podzemnu etažu označeno bijelom bojom i oznakom "L" što odgovara suvlasničkom dijelu od 2396/100000 zgrade sagrađene na k.č.br. 1210/4 upisana u zk.ul. 2115 pod.ul. 174 k.o. Podvežica, zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade;
3. garaža na drugom katu građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 912,01 m² (bruto građevne površine 3.852,32 m²) u diobenom elaboratu u dijelu koje se odnosi na drugi kat označeno bijelom bojom i oznakom "M" što odgovara suvlasničkom dijelu od 1253/100000 zgrade sagrađene na k.č.br. 1210/4, upisana u zk.ul. 2115 pod.ul. 27 k.o. Podvežica, zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade;
4. garaža na drugom katu - polukatu građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 947,42 m² (bruto građevne površine 3.852,32 m²) u diobenom elaboratu u dijelu koje se odnosi na drugi kat - polukat označeno bijelom bojom i oznakom "N" što odgovara suvlasničkom od 1301/100000 zgrade sagrađene na k.č.br. 1210/4, upisana u zk.ul. 2115. pod.ul. 67 k.o. Podvežica, zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade;
5. garaža na trećem katu - polukatu građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 887,51 m² (bruto građevne površine 3.751,83 m²) u diobenom elaboratu u dijelu koje se odnosi na treći kat - polukat označeno bijelom bojom i oznakom "O" što odgovara suvlasničkom dijelu od 1219/100000 zgrade sagrađene na k.č.br. 1210/4, upisana u zk.ul. 2115. pod.ul. 118 k.o. Podvežica, zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade;
6. garaža na četvrtom katu građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 946,60 m² (bruto građevne površine 3.772,19 m²) u diobenom elaboratu u dijelu koje se odnosi na četvrti kat - polukat označeno bijelom bojom i oznakom "P" što odgovara suvlasničkom dijelu od 1300/100000 zgrade sagrađene na k.č.br. 1210/4, upisana u zk.ul. 2115. pod.ul. 119 k.o. Podvežica, zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade;
7. garažana četvrtom katu - polukatu građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 946,60 m² (bruto građevne površine 3751,69 m²) u diobenom elaboratu u dijelu koje se odnosi na četvrti kat - polukat označeno bijelom bojom i oznakom "R" što odgovara suvlasničkom dijelu od 1300/100000 zgrade sagrađene na k.č.br. 1210/4, upisana u zk.ul. 2115. pod.ul. 155 k.o. Podvežica, zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade;
8. garaža na petom katu - polukatu građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 946,62 m² (bruto građevne površine 3.751,69 m²) u diobenom elaboratu u dijelu koje se odnosi na peti kat - polukat označeno bijelom bojom i oznakom "S" koja predstavlja suvlasnički dio od 1300/100000 zgrade sagrađene na k.č.br. 1210/4, upisana u zk.ul. 2115 pod.ul. 168 k.o. Podvežica, zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade;
9. garaža na terasi građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 885,98 m² (bruto građevne površine 3.751,69 m²) u diobenom elaboratu u dijelu koje se odnosi na terasu označeno bijelom bojom i oznakom "T" što odgovara

- suvlasničkom dijelu od 1217/100000 k.č.br. 1210/4 zgrade, upisana u zk.ul. 2115 pod.ul. 169 k.o. Podvežica, zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade;
10. garaža na terasi građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 1.305,00 m² (bruto građevne površine 6.082,62 m²) u diobenom elaboratu u dijelu koje se odnosi na terasu označeno bijelom bojom i oznakom "U" što odgovara suvlasničkom dijelu od 1792/100000 zgrade sagrađene na k.č.br. 1210/4, upisana u zk.ul. 2115 pod.ul. 172 k.o. Podvežica, zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade;
- 1.6 Kupac je upoznat s činjenicom da je na česticama na kojima leži obodna cesta Centra i infrastruktura osnovano pravo građenja koje će biti preneseno u korist Grada Rijeke, te da će cesta biti dana na korištenje javnosti. Potpisom Ugovora o kupoprodaji Kupac pristaje da se nakon završetka izgradnje Centra, izvrši nova parcelacija gore navedenih katastarskih čestica te da im nadležni organ dodijeli nove katastarske oznake. Kupac se potpisom Ugovora o kupoprodaji obvezuje dati, u svojstvu suvlasnika, svaku potrebnu suglasnost kako bi se navedena parcelacija mogla provesti. Kupac izričito pristaje da se cesta, do trenutka do kojeg bude dana na korištenje javnosti, koristi kao da to već jest, bez prava Kupca da ograniči njezinu namjenu iz osnove svog suvlasničkog dijela na toj nekretnini. Ugovorne strane nadalje utvrđuju da je na katastarskim česticama koje čine okolno zemljište Centra izgrađena kompletna infrastruktura (struja, voda, kanalizacija, telekom kabeli i sl.) koja je u funkciji Centra a koja je već ustupljena ili će kao takva naknadno biti nenaplatno ustupljena Gradu Rijeci te drugim pravnim subjektima koji će tom infrastrukturom upravljati u okviru postojećih infrastrukturnih sustava, te ju održavati. U tom smislu Kupac bezuvjetno prihvaća obavezu sklapanja odgovarajućih pravnih poslova (nenaplatno) temeljem kojih će biti ispunjena naprijed navedena svrha što se posebno odnosi na zasnivanje prava služnosti radi polaganja, održavanja i upravljanja navedenom infrastrukturom.
- 1.7 Prodavatelj izjavljuje Kupcu da nekretnina nije opterećena drugim stvarnim teretima osim onih navedenih u Ugovoru o kupoprodaji. Osim navedenih stvarnopravnih tereta, druga ograničenja prava vlasništva obveznopravne naravi predviđena su Ugovorom o kupoprodaji, Ugovorom o organiziranju i promicanju, Pravilnikom o upravljanju i Pravilnikom o međuvlasničkim odnosima Trgovačkog centra "Tower Center Rijeka" (u daljnjem tekstu: Pravilnik) te Osnovnim međuvlasničkim ugovor višenamjenskog centra "Tower Center Rijeka".
- 1.8 Prodavatelj izjavljuje da su etažni dijelovi Centra opterećeni hipotekom Unicredit banca d'Impresa S.p.a., Finest S.p.a. i Zagrebačke banke d.d. (u daljnjem tekstu: Kreditor), za iznos od €=27.000.000,00= (dvadesetisedam milijuna/00 eura) uvećanog za redovne kamate i kamate po dospelju te druge sporedne troškove. Hipoteka Kreditora tereti svaku posebnu etažnu jedinicu te će biti brisana pod uvjetom isplate djelomičnog iznosa hipoteke koji se odnosi na pojedinu etažnu jedinicu, tako da ista ostane slobodna od tereta. Ugovorne strane utvrđuju da će se plaćanja koja se odnose na hipoteku iz ovog stavka vršiti za sve tri banke kreditora u korist Zagrebačke banke d.d. Zagreb te da će sve pravne akte koji se odnose na brisanje hipoteke sa pojedinih etažnih jedinica izdavati, u ime i za račun tri banke, Zagrebačka banka d.d. iz Zagreba.
- Prodavatelj nadalje izjavljuje da je dio Nekretnine opterećeno i sa tri služnosti u korist HEP – OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA d.o.o. Elektroprimorje Rijeka, i to s pravom smještaja postrojenja, pravom polaganja priključnih kabela i pravom prolaska radi održavanja te da su čestice na kojima leži pristupna rampa parkiralištu na koti +35,00 (garaža J) opterećene služnošću prolaza u korist navedenog parkirališta.
- 1.9 Projekt Centra izrađen je u skladu s važećim urbanističkim i građevinskim propisima u gradu Rijeci, Primorsko-goranskoj županiji i Republici Hrvatskoj.
- 1.10 Prodavatelj je povjerio društvu La Policentro S.p.a. iz Italije projektiranje, izradu unutarnjeg rasporeda, organizaciju gradilišta, izbor i vrstu korisnika poslovnih prostora, tehničko planiranje, izradu Pravilnika, upravljanje Centrom, pružanje savjetodavnih usluga pri ishođenju upravnih dozvola radi obavljanja trgovačke djelatnosti. La Policentro S.p.a. – Italia, kako je određeno Ugovorom o organiziranju i promicanju, u Hrvatskoj je zastupano po društvu Policentro Management d.o.o. sa sjedištem u Rijeci, koje preuzima u cijelosti funkciju Promicatelja Centra.
- 1.11 Ugovorne strane utvrđuju da je Kupac sklopio sa Promicateljem Ugovor o organiziranju i promicanju na temelju kojeg je ovlašten obavljati djelatnost unutar Centra.

- 1.12 U razdoblju od godinu dana od svečanog otvorenja Centra (u daljnjem tekstu: Početno razdoblje), Centrom će upravljati Promicatelj, a nakon proteka tog Početnog razdoblja, trgovačko društvo čiji će članovi biti suvlasnici Centra (u daljnjem tekstu: Upravljačko društvo). Za svrhe primjene ovog Ugovora o kupoprodaji, pod izrazom "Upravljačko društvo" podrazumijeva se upravni organ navedenog društva.
- 1.13 Centrom će se upravljati te će se djelatnost u njemu obavljati na način određen Pravilnikom, čiji početni sadržaj utvrđuje Promicatelj, uz mogućnost naknadnih izmjena od strane Upravljačkog društva.
- 1.14 Otvaranje Centra predviđeno je za mjesec studeni 2006. godine. Prodavatelj će obavijestiti Kupca o točnom datumu svečanog otvaranja Centra, tj. otvaranja Centra za javnost, 30 (trideset) dana prije navedenog datuma, s tim da je Prodavatelj ovlašten i izmijeniti navedene datume, a Kupac se odriče prava potraživanja od Prodavatelja bilo kakve naknade iz bilo koje osnove zbog izmjene datuma otvaranja Centra, s obzirom da su navedeni datum indikativni i ne predstavljaju bitan sastojak Ugovora o kupoprodaji.
- 1.15 Za svrhe primjene Ugovora o kupoprodaji, pod izrazom "korisnici" podrazumijevati će se vlasnici pojedinih poslovnih prostora koji u njima izravno obavljaju djelatnost, te zakupnici koji obavljaju svoju djelatnost na temelju ugovora o zakupu (u daljnjem tekstu: Korisnici).

Članak 2. – Predmet Ugovora o kupoprodaji

- 2.1 Prodavatelj prodaje, a kupac kupuje:
- a) etažni dio zgrade, u zemljišnim knjigama naveden kao trgovina na drugom katu građevine, koji se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine **103,76 m²** (bruto građevne površine **113,39 m²**) u diobenom elaboratu u dijelu koji se odnosi na drugi kat označeno žuto-smeđa boja i oznakom „**222**“, što odgovara suvlasničkom dijelu od **143/100000** zgrade izgrađene na k.č.br. 1210/4, upisana u zk.ul. 2115, pod.ul. **46** k.o. Podvežica, zajedno za zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade; Etažni dio iz stavka a) (u daljnjem tekstu: Poslovni prostor) označen je crvenom bojom na priloženom tlocrtu koji je sastavni dio Ugovora o kupoprodaji (Prilog A);
 - b) **251/100000** suvlasnička dijela svakog posebnog etažnog dijela navedenog u članku 1.5., što za svrhe obračuna cijene odgovara bruto površini Parkirališta od **124,73 m²**.
 - c) **226/100000** suvlasnička dijela svake od slijedećih katastarskih čestica:
 - 1210/92 zk.ul. 1740, k.o. Podvežica
 - 1210/96 zk.ul. 1740, k.o. Podvežica
 - 1210/97 zk.ul. 1740, k.o. Podvežica
 - 1210/98 zk.ul. 1740, k.o. Podvežica
 - 1210/99 zk.ul. 1740, k.o. Podvežica
 - 1210/102 zk.ul. 1740, k.o. Podvežica
 - 1210/103 zk.ul. 1740, k.o. Podvežica
 - 1210/80 zk.ul. 2047, k.o. Podvežica
 - 1210/81 zk.ul. 1633, k.o. Podvežica
 - 1210/82 zk.ul. 1633, k.o. Podvežica
 - 1210/83 zk.ul. 1633, k.o. Podvežica
 - 1210/84 zk.ul. 1633, k.o. Podvežica
 - 1210/85 zk.ul. 1633, k.o. Podvežica
 - 1210/86 zk.ul. 1633, k.o. Podvežica
 - 1210/87 zk.ul. 1633, k.o. Podvežica
 - 1191/1 zk.ul. 1634, k.o. Podvežica

Članak 3. – Cijena

- 3.1 Ugovorne strane su suglasne da ukupna cijena predmeta Ugovora o kupoprodaji iznosi **€=515.244,40=** (petstopetnaesttisućadvjestočetrdesetičetiri/40 eura), uvećano za PDV prema izračunu iz stavka 4. (u daljnjem tekstu: Kupoprodajna cijena).
- 3.2 Taj je iznos određen na slijedeći način:
- a) **€=4.280,00=** (četiritisućdvjestoosamdest/00 eura) po bruto m² pomnoženo sa **113,39** kvadratnih metara bruto površine Poslovnog prostora, što iznosi **€**

- =485.309,20= (četiristoosamdesetipettisućatristodevet/20 eura), uvećano za PDV prema izračunu iz stavka 4.
- b) €=240,00= (dvjestočetdeset/00 eura) po bruto m2 za odgovarajući udio u Parkiralištima pomnoženo sa odgovarajućom površinom Parkirališta od 124,73 m2, što ukupno iznosi € =29.935,20= (dvadesetidevettisućadevetstotridesetipet/20 eura), uvećano za PDV prema izračunu iz stavka 4.
- 3.3 Cijena je određena množenjem jedinične cijene metra kvadratnog i ukupne površine Poslovnog prostora, mjerene prema podnoj površini, s tim da se u tu površinu uračunava u potpunosti i površina stupova, unutarnjih pregradnih zidova, vanjskih pregradnih zidova koji graniče sa zajedničkim dijelovima (trgovi, ulice, hodnici, prostorije, stepenice, itd.) te polovica površine pregradnih zidova zajedničkih s drugim Poslovnim prostorima u isključivom vlasništvu.
- 3.4 Ugovorne strane utvrđuju slijedeći izračun Kupoprodajne cijene te se obvezuju slijediti navedene rokove plaćanja Kupoprodajne cijene:

1. Ukupna cijena bez PDV-a	515.244,40 €
2. Ukupno vrijednost zemljišta – osnovica za izračun poreza na promet nekretnina 5% (ukupni iznos prodanih m2 15.105,67 x vrijednost zemljišta po m2 128,26 €)	30.541,27 €
3. Ukupno osnovica za PDV (1.-2.)	484.703,13 €
4. PDV (3. x 22%)	106.634,69 €
5. Ukupno cijena s PDV-om (1.+4.)	621.879,09 €
6. Plaćeno bez PDV-a	152.638,79 €
7. Plaćeno PDV-a (6.x22%)	33.580,53 €
8. Plaćeno sa PDV-om (6.+7.)	186.219,32 €
9. Saldo bez PDV-a (1.-6.)	362.605,61 €
10. Osnovica za izračun PDV-a koji se ima platiti (9.-2.)	332.064,34 €
11. PDV za platiti (10. x 22%)	73.054,15 €
12. Ukupno za platiti (9.+11.)	435.659,76 €

- 3.5 Kupac se obvezuje isplatiti Prodavatelju u roku od 8 (osam) dana od sklapanja Ugovora o kupoprodaji iznos od €=435.659,76= (četiristotridesetipettisućašestopedesetidevet/76 eura), PDV uključen.
- 3.6 Prodavatelj se obvezuje izdati Kupcu odgovarajući račun sa naznačenom Kupoprodajnom cijenom i osnovicama.
- 3.7 Ugovorne strane utvrđuju da su vrijednosti površine Poslovnog prostora koji nije obračunat u Kupoprodajnu cijenu i vrijednost suvlasničkog dijela katastarskih čestica navedenih u članku 2.1 c) u potpunosti uključene u Kupoprodajnu cijenu.
- 3.8 Ugovorne strane prihvaćaju da se sve obveze iz ovog Ugovora o kupoprodaji utvrđuju u eurima u protuvrijednosti u kunama prema prodajnom tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja. Radi jednostavnosti i sažimanja, ugovorne obveze koje glase na isplatu određenog iznosa novca bit će određene u eurima uzimajući uvijek u obzir da se radi o protuvrijednosti u kunama prema gore navedenom tečaju.

Članak 4. – Način isplate, prijenos vlasništva, brisanje hipoteke

- 4.1 Kupac se obvezuje platiti iznos iz članka 3.5 način određen ovim člankom.
- 4.2 Ugovorne strane utvrđuju da je iznos hipoteke iz članka 1.8 koji otpada na Poslovni prostor € =128.811,10= (stodvadesetiosamtisućaosamstojedanaest/10 eura), koji se iznos Kupac obvezuje platiti u roku iz članka 3.5 u korist Prodavatelja na račun 2360000-1500104959 kod Zagrebačke banke d.d. Nakon navedene isplate, Kupac ima pravo zatražiti od Kreditora brisanje hipoteke sa Poslovnog prostora.
- 4.3 Kupac se obvezuje isplatiti Prodavatelju, na račun broj 2360000-1101688572 kod ZAGREBAČKE BANKE d.d. razliku između iznosa iz članka 3.5 i iznosa iz prethodnog stavka u roku iz članka 3.5.
- 4.4 Prodavatelj se obvezuje prenijeti Kupcu pravo vlasništva na Poslovnom prostoru, suvlasničkom dijelu Parkirališta i suvlasničkom dijelu katastarskih čestica iz članka 2.1

c) pod uvjetom isplate neisplaćenog dijela Kupoprodajne cijene na način utvrđen ovim člankom te mu uručiti po izvršenoj uplati tabularnu izjavu kojom će dozvoliti uknjižbu prava vlasništva u korist Kupca, bez ikakve daljnje suglasnosti.

- 4.5 Kupac nema pravo na kamate ni na bilo kakvu naknadu s osnove iznosa isplaćenih Prodavatelju prije sklapanja Ugovora o kupoprodaji.
- 4.6 Uknjižba prava vlasništva nad predmetom Ugovora o kupoprodaji pada isključivo na teret Kupca.

Članak 5. – Djelatnost, davanje u zakup trećima i pravo prvokupa

- 5.1 Ugovorne strane su suglasne da je, s ciljem što boljeg funkcioniranja i razvoja Centra, te u interesu pojedinih društava koje ga čine, Kupac obavezan u Poslovnom prostoru obavljati isključivo djelatnost: **uglavnom odjeća, ali i cipele, kožna galanterija, pletenine i donje rublje do maksimalno 30% prodajne površine**, te da će Poslovni prostor u kojem će obavljati djelatnost nositi naziv **SKANDAL**.
- 5.2 Ugovorne strane su suglasne da je djelatnost iz prethodnog stavka bitan element Ugovora o kupoprodaji. Ukoliko dođe do neodobrene izmjene djelatnosti, bez suglasnosti Promicatelja ili Upravljačkog društva, Kupac je dužan isplatiti Upravljačkom društvu ugovornu kaznu u vrijednosti od €=5,00= (pet/00 eura) po metru kvadratnom bruto površine Poslovnog prostora za svaki od prvih 7 (sedam) dana tijekom kojih se obavlja neodobrena djelatnost, a navedena se ugovorna kazna udvostručuje ukoliko se kršenje bude protezalo i nakon toga roka. Osim što je obavezan isplatiti kaznu, Kupac mora odmah prekinuti obavljanje neodobrene djelatnosti te nastaviti obavljati djelatnost iz stavka 1.
- 5.3 U slučaju neodobrene izmjene djelatnosti iz stavka 1., bez ovlaštenja Promicatelja ili Upravljačkog društva, Upravljačko društvo ima pravo obustaviti opskrbu električnom energijom, sustav klimatizacije i ventilacije te grijanje predmetnog Poslovnog prostora, te zatvoriti ulazna vrata te spriječiti ulazak u Poslovni prostor. Te se radnje neće smatrati smetanjem posjeda, a Kupac se odriče prava na poduzimanje svih zakonom predviđenih pravnih radnji radi zaštite posjeda.
- 5.4 U slučaju davanja u zakup Poslovnog prostora, Kupac je dužan povjeriti Promicatelju sastavljanje ugovora o zakupu te ugovora o organiziranju i promicanju koje će zakupnik potpisati. Zakupnik može u Poslovnom prostoru obavljati samo djelatnost iz stavka 1. U slučaju da Kupac da u zakup Poslovni prostor a da se zakupnik ne bude pridržavao obveza utvrđenih ovim člankom (odnosno zaključi drugačiji ugovor o zakupu od onog kojeg je predvidio Promicatelj, ili ne sklopi s Promicateljem ugovor o organiziranju i promicanju, ili bez suglasnosti Promicatelja vrši drugačiju djelatnost od one predviđene stavkom 1.) Kupac će biti obavezan isplatiti Upravljačkom društvu ugovornu kaznu u iznosu od €=5,00= (pet/00 eura) po metru kvadratnom bruto površine Poslovnog prostora za svaki od prvih sedam dana u kojem zakupnik bude obavljao djelatnost kršeći obveze predviđene ovim člankom, dok se iznos ugovorne kazne udvostručuje ukoliko se kršenje bude nastavilo i nakon toga roka. Nakon primanja obavijesti Promicatelja kojom se traži poštivanje odredbi ovoga članka i/ili plaćanje ugovorne kazne, Kupac je dužan odmah prekinuti kršenje Ugovora od strane zakupnika, uspostaviti obavljanje odobrene djelatnosti te povjeriti Promicatelju sastavljanje odgovarajućih ugovora.
- 5.5 U slučaju prodaje Poslovnog prostora, Prodavatelj ima pravo prvokupa. Slijedom navedenog Kupac obavezan o namjeri prodaje obavijestiti Prodavatelja preporučenom pošiljkom s povratnicom u kojoj će navesti uvjete prodaje te ponuditi Prodavatelju Poslovni prostor po tim istim uvjetima.
- 5.6 Prodavatelj je dužan odgovoriti namjerava li se koristiti pravom prvokupa u roku od 30 (trideset) dana od zaprimanja obavijesti.
- 5.7 Kupac ovlašćuje Prodavatelja da na temelju ovog Ugovora, bez potrebe naknadne suglasnosti, upiše u zemljišne knjige svoje pravo prvokupa na Poslovnom prostoru.
- 5.8 Ukoliko se Prodavatelj ne namjerava koristiti pravom prvokupa, ugovor o kupoprodaji Poslovnog prostora sklopljen s novim kupcem mora predviđati istu djelatnost iz stavka 1., što uključuje zabranu izmjene djelatnosti u Poslovnom prostoru. Ugovor o kupoprodaji s novim kupcem mora sadržavati i obvezu sklapanja ugovora o organiziranju i promicanju. U slučaju da se u gore spomenuti ugovor ne uvrsti odredba o zabrani izmjene djelatnosti, ili novi kupac ne sklopi s Promicateljem ugovor o

organiziranju i promicanju, Kupac je dužan isplatiti u korist Upravljačkog društva ugovornu kaznu u iznosu od €=5,00= (pet/00 eura) po metru kvadratnom bruto površine Poslovnog prostora za svaki od prvih sedam dana tijekom kojih je novi kupac obavljao djelatnost različitu od one propisane stavkom 1. ili do kada ne potpiše ugovor o organiziranju i promicanju, dok se navedeni iznos ugovorne kazne udvostručuje ako se kršenje bude nastavilo i nakon toga roka. Kupac je obvezan odmah prekinuti nepoštivanje ugovora od strane novog kupca.

- 5.9 Kupcu je u Poslovnom prostoru zabranjeno prodavati kokice (pop-corn).
- 5.10 Šutnja Prodavatelja, Promicatelja ili Upravljačkog društva na neodobrene izmjene djelatnosti koje je poduzeo Kupac smatrat će se isključivo trpljenjem bez ikakvih pravnih posljedica, bez obzira na to koliko je takvo kršenje trajalo.

Članak 6. – Upravljanje Parkiralištima

- 6.1 Parkirališta su namijenjena isključivo potrebama Centra, osim parkirališta koja pripadaju tornju, smještena na uzemljenoj koti +35,00. Sva parkirališta Centra su nedjeljivo vlasništvo suvlasnika Centra. U slučaju davanja u zakup ili prodaje Poslovnog prostora, Kupac je obvezan dati u zakup, odnosno prodati, i odgovarajući suvlasnički dio Parkirališta. Parkirališta se ne mogu prodati ili dati u zakup trećim osobama odvojeno od prodaje ili zakupa Poslovnog prostora.
- 6.2 Prilikom izračunavanja površine Parkirališta koja se odnosi na pojedini Poslovni prostor, uzima se u obzir cjelokupna površina poslovnih prostora, osim polukata poslovnog prostora označenog slovom H te obračunom 10% površine skladišta poslovnog prostora označenog slovom A i 20% površine hall-a poslovnog prostora označenog slovom H; te se površine zatim množe nepromijenjivim koeficijentom 1,10.
- 6.3 Upravljačko društvo je nadležno za upravljanje Parkiralištima i diobu prihoda od Parkirališta na način utvrđen Pravilnikom.
- 6.4 Cijena parkiranja određena je od Upravljačkog društva na način određen Pravilnikom i Društvenim ugovorom Upravljačkog društva.

Članak 7. – Distribucija električne energije

- 7.1 Kupac pristaje i ovlašćuje Upravljačko društvo na sklapanje ugovora o opskrbi električnom energijom neposredno s društvom koje pruža usluge opskrbe i to za cijeli Centar, uključujući i Poslovni prostor koji će imati zasebno brojilo.
- 7.2 Društvo koje pruža usluge opskrbe električnom energijom izdat će račun za potrošnju električne energije cijelog Centra Upravljačkom društvu, koje će isplatiti naznačeni iznos. Potrošak električne energije Jedinice nekretnine zaračunat će se Kupcu po potrošnji, na način utvrđen Pravilnikom.
- 7.3 Kupac je obvezan podmiriti troškove vlastite potrošnje električne energije u određenim rokovima dospijeca, te se odriče prava na sklapanje ugovora o opskrbi električnom energijom neposredno s društvom koje pruža te usluge.

Članak 8. – Prethodna predaja

- 8.1 Ugovorne strane utvrđuju da je Prodavatelj već prethodno predao Kupcu Poslovni prostor. Za vrijeme prethodne predaje Kupac je dužan dovršiti radove opremanja i uređenja Poslovnog prostora.
- 8.2 Prethodna predaja nema značaj prijenosa posjeda Poslovnog prostora Kupcu te Kupac u odnosu na Prodavatelja ne uživa nikakvu posjedovnu zaštitu. Prodavatelj može u svakom trenutku, temeljem svoje konačne odluke, preuzeti posjed Poslovnog prostora, s učinkom koji zakon priznaje kvalificiranom posjedniku, i s pravom da Kupcu zabrani pristup k istom i da zamijeni brave.
- 8.3 Na dan otvorenja Centra, Kupac, kojem je Poslovni prostor prethodno predan, stječe posjed sa svim pravnim posljedicama koje iz toga proizlaze.

- 8.4 Kupac izričito prihvaća rizik vezan uz prethodnu predaju te je isključivo odgovoran za svaku stvar ostavljenu u Poslovnom prostoru.

Članak 9. – Stanje nekretnine

- 9.1 Prodavatelj prodaje Nekretninu bez ikakvih upisanih ili neupisanih tereta osim onih navedenih u uvodnim odredbama.
- 9.2 Kupac kupuje Poslovni prostor u pravnom i faktičnom stanju u kojem se područje, a kasnije i Nekretnina budu nalazili s obzirom na buduće prostorno uređenje i stanje susjednih zgrada, sadašnjih i budućih.

Članak 10. – Zatezne kamate

- 10.1 U slučaju kašnjenja Kupca u ispunjenju obveza koje se odnose na plaćanja Prodavatelju, Upravljačkom društvu ili Promicatelju temeljem Ugovora o Prodaji, Pravilnika i drugih akata koji su s njima povezani, Kupac dužuje, pored glavnice, i zateznu kamatu po stopi zakonske zatezne kamate za kune za odgovarajuće razdoblje, uvećanoj za 50%, a u svakom slučaju po najvišoj zakonom dopuštenoj stopi ugovorne kamate.

Članak 11. – Raskid Ugovora

- 11.1 Kupac se izričito odriče prava na bilo kakva potraživanja zbog izmjene datuma djelomičnog ili potpunog otvaranja Centra zbog više sile, bilo kojeg drugog razloga koji ne ovisi o volji Prodavatelja, ili zbog razloga koji ovise o zakupcima, podzakupcima, dobavljačima ili drugim subjektima za koje on odgovara.
- 11.2 Kupac se izričito odriče prava na bilo kakva potraživanja, osim prava na povratak isplaćenih iznosa u ime kupoprodaje, bez prava na kamate, i bez prava na naknadu stvarne štete ili izmakle dobiti, ukoliko dođe do raskida Ugovora zbog jednog od slijedećih razloga:
- a) prekid radova na bilo kojem stupnju ili zbog bilo kojeg razloga na razdoblje duže od 12 mjeseci;
 - b) u slučaju da se ne ishode dozvole nadležnih upravnih tijela potrebnih za uređenje i funkcioniranje Centra.
- 11.3 U slučaju kašnjenja u plaćanju dugovanog iznosa kupoprodajne cijene, uz prethodnu opomenu od strane Prodavatelja, upućenu preporučenim pismom, kojom se poziva Kupca da izvrši plaćanje u roku od 30 dana od dana opomene, Prodavatelj je ovlašten raskinuti Ugovor o prodaji zbog razloga koji padaju na teret Kupca i zadržati kao ugovornu kaznu i naknadu štete iznos od 50% svih uplaćenih iznosa, bez prava Kupca na bilo kakav prigovor. Kupac se neće smatrati u zakašnjenju ako u gore navedenom roku da odgovarajući nalog za plaćanje i uputi Prodavatelju presliku istog.

Članak 12. – Poštivanje Pravilnika

- 12.1 Kupac priznaje da je od osnovne važnosti, s ciljem što boljeg razvoja Centra u cjelini kao i svakog pojedinog poduzeća koje ga čini, centralizirano upravljanje zajedničkim uslugama i promidžbeno-reklamnim aktivnostima, u skladu s Ugovorom o kupoprodaji i Pravilnikom.
- 12.2 Kupac potvrđuje postojanje posebne trgovačke prednosti koja proizlazi iz pripadnosti Centru, iz vrijednosti robnih marki, naziva i izraza koji su mu stavljeni na raspolaganje, zbog promocije Centra od dana otvaranja tj. zbog efekta sinergije nastalog kao posljedica promidžbenih aktivnosti Centra u cjelini, s posebnim naglaskom na stvarnu prednost neposredne i posredne reklame te posebnu ekonomsku korist koju ostvaruje iz djelatnosti Poslovnog prostora koji je predmet Ugovora o kupoprodaji.

- 12.3 Kupac se obvezuje pristupiti Upravljačkom društvu, poštivati njegove akte te uplatiti, ukoliko to nije već učinio, udio u fond za pokretanje Centra.
- 12.4 Kupac u potpunosti prihvaća Pravilnik, bez ikakvih iznimaka.
- 12.5 Kupac se obvezuje i jamči da će obveze koje je on preuzeo poštivati i njegovi pravni slijednici bez obzira na pravnu osnovu po kojoj te treće osobe stječu pravo korištenja Poslovnog prostora, te je zajedno s njima solidarno odgovoran za preuzete obveze.
- 12.6 Svi troškovi upravljanja Centrom, zajedničkih usluga i zajedničke promidžbe, na teret su Korisnika Centra i dijele se prema udjelu pojedinog korisnika koji se određuje s obzirom na udio poslovnog prostora kojeg koriste, te stoga terete i Kupca, ako je ujedno i Korisnik, prema udjelu Poslovnog prostora. Udio svakog Poslovnog prostora naznačen je u odgovarajućim tablicama sastavljenim u skladu s mjerilima koja su utvrđena Pravilnikom i koja će se primijeniti na stvarnu površinu Poslovnog prostora. Ugovorne strane utvrđuju da Promicatelj, u skladu sa općim interesom, u svrhu što boljeg upravljanja Centrom ima pravo izmijeniti navedena mjerila u Početnom razdoblju. Tablice udjela mogu se mijenjati i nadopunjavati sve dok se potpuno ne utvrde gospodarske aktivnosti i usluge Centra. Za utvrđivanje tablica i određivanje mjerila za njihovo utvrđivanje nadležan je isključivo Promicatelj po nalogu Upravljačkog društva. Kupac se obvezuje, ako je ujedno i Korisnik, u potpunosti prihvatiti tablice i mjerila za njihovo sastavljanje koje je odredio Promicatelj.
- 12.7 Kupac, ukoliko je ujedno i Korisnik, obavezan je predati istovremeno sa sklapanjem Ugovora o kupoprodaji bankarsku garanciju u korist Upravljačkog društva kojom osigurava isplatu troškova vlastite potrošnje, troškova upravljanja Centrom te promidžbenih troškova. Navedenom se garancijom jamči za iznos od kuna =113.081,79= (kuna stotinaeststisućaaosamdesetijedan/79), s krajnjim rokom važenja garancije od jedne godine od dana otvaranja Centra za javnost i koja garancija mora biti obnavljana iz godine u godinu sve dok Kupac bude obavljao djelatnost u Centru, s navedenim kao jedinim uvjetom naplate garancije izjavom Upravljačkog društva da nisu plaćeni troškovi upravljanja, troškovi pružanja usluga opskrbe energijom ili promidžbeni troškovi na način predviđen Pravilnikom. Garancija mora biti aktivna od dana njezinog izdavanja.
- 12.8 Alternativno odredbi prethodnog stavka, Kupac je obavezan predati bankovnu garanciju iz prethodnog stavka u roku od 30 (trideset) dana od sklapanja Ugovora o kupoprodaji. U slučaju da Kupac ne ispuní obvezu predaje bankovne garancije u navedenom roku obavezan je isplatiti Prodavatelju ugovornu kaznu u iznosu jednakom iznosu bankovne garancije. Kao sredstvo osiguranja isplate ugovorne kazne Kupac je obavezan predati Prodavatelju u trenutku sklapanja Ugovora o kupoprodaji jednu ili više bjanko zadužnica čiji najviši iznos prelazi iznos ugovorne kazne. Prodavatelj je ovlašten naplatiti bjanko zadužnice odmah po proteku roka za predaju bankovne garancije ukoliko Kupac nije izvršio njezinu predaju.
- 12.9 Ukoliko prilikom naplate bjanko zadužnice ne bi na računima Kupca bilo dovoljno sredstava za njezinu naplatu, Prodavatelj je ovlašten raskinuti Ugovor o kupoprodaji zbog Kupčeva neispunjenja, bez ostavljanja naknadnog roka za ispunjenje, zadržati sve do tada primljene iznose te ima pravo na naknadu štete.
- 12.10 Prodavatelj je obavezan vratiti Kupcu bjanko zadužnice po primitku bankarske garancije iz stavka 7.

Članak 13. – Porez na promet nekretnina

- 13.1 Porez na promet nekretnina snosi Kupac u potpunosti.
- 13.2 Svi javnobilježnički troškovi vezani uz sklapanje Ugovora o kupoprodaji terete Kupca u cijelosti.

Članak 14. – Izbor adrese

- 14.1 Ugovorne strane su suglasne da se dopisi i pošiljke dostavljaju na adresu, odnosno sjedište navedeno u Uvodnim odredbama. Sve dostave izvršene na tu adresu smatrat će se valjanim iako je druga Ugovorna strana u međuvremenu promijenila adresu bez

da je o tome prethodno pismeno obavijestila drugu stranu, a isto će se tako dostava smatrati valjanom u slučaju da je zaprimanje dopisa odbijeno.

Članak 15. – Dozvole nadležnih upravnih tijela

- 15.1 Prodavatelj se obvezuje ishoditi sve potrebne dozvole nadležnih upravnih tijela koje se odnose na Centar kao cjelinu, uključujući i uporabnu dozvolu Centra.
- 15.2 Kupac je dužan o svom trošku, u razumnom roku a najkasnije 5 dana prije svečanog otvaranja Centra, ishoditi sve potrebne dozvole za obavljanje djelatnosti iz članka 5.1. Sve obveze koje proizlaze iz zahtjeva za ishođenje tih dozvola terete Kupca.
- 15.3 U slučaju da Kupac zbog svog nehajnog postupanja ne uspije ishoditi sve potrebne dozvole u roku iz stavka 2., dužan je isplatiti Prodavatelju ili Upravljačkom društvu ugovornu kaznu u iznosu od €=5,00= (pet/00 eura) po svakom metru kvadratnom površine Poslovnog prostora za svaki od prvih sedam dana kašnjenja, dok se taj iznos udvostručuje nakon proteka toga roka. Pored obveze isplate navedene ugovorne kazne, Kupac je obavezan ishoditi bez odgode sve potrebne dozvole.

Članak 16. – Rješavanje sporova

- 16.1 Ugovor o kupoprodaji sastavljen u pet istovjetnih primjeraka. Svi eventualni sporovi koji bi između Ugovornih strana proizašli iz primjene Ugovora o kupoprodaji, iste se obavezuju riješiti mirnim putem. Ukoliko takvo rješenje ne bude moguće, strane ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Rijeci.
- 16.2 Ovaj je Ugovor sastavljen na talijanskom i hrvatskom jeziku te u slučaju razlika među njima, izvornikom se smatra talijanska verzija.

U znak prihvata prava i obveza iz ovog Ugovora o kupoprodaji, Ugovorne strane isti potpisuju.

Prodavatelj
POLICENTRO RIJEKA d.o.o.
POLICENTRO RIJEKA
..... d.o.o.
RIJEKA, Strossmayerova 16

Kupac
KASTELI d.o.o.
SPLIT
.....
BESARČEVA 4

U prilogu:

Privitak A: Tlocrt Poslovnog prostora
Privitak B: Tlocrt kompleksa Centra

"TOWER CENTER RIJEKA"
Rijeka (HR)
CONTRATTO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nell'anno **2006** il giorno **15** del mese di **novembre**

tra la **POLICENTRO RIJEKA d.o.o.** con sede legale a **Rijeka**, in Via **Strossmayerova 16**, iscritta nel registro delle imprese tenuto presso il Tribunale commerciale di Rijeka/Fiume al numero MBS **040152193**, in qualità di Proprietaria dell'unità immobiliare, rappresentata dal suo rappresentante legale, Ing. **Lino Iemi**, in veste di venditore (nel seguito del testo: Venditore), da una parte,

e

la società **Kasteli d.o.o.** con sede legale a **Spalato**, in via **A. Cesarca 4**, iscritta nel registro delle imprese tenuto presso il Tribunale commerciale di **Spalato** al numero **060140517**, rappresentata dal suo rappresentante legale, **Olja Einfalt-Mihovilović**, in veste di acquirente (nel seguito del testo: Acquirente), dall'altra parte,
(nel seguito del testo indicate congiuntamente come: Parti)
si è convenuto alla stipulazione del presente Contratto di vendita immobiliare (nel seguito del testo: Contratto di Vendita)

Articolo 1: "Premesse"

- 1.1 Il Venditore è l'investitore e comproprietario del centro polivalente "TOWER CENTER RIJEKA" (nel seguito del testo: Centro), sito nella città di Rijeka in località Pećine.
- 1.2 Il Centro con l'area circostante è stato costruito sulle seguenti particelle tavolari:
1210/92 iscritta nella partita tavolare 1740, comune catastale di Podvežica
1210/96 iscritta nella partita tavolare 1740, comune catastale di Podvežica
1210/97 iscritta nella partita tavolare 1740, comune catastale di Podvežica
1210/98 iscritta nella partita tavolare 1740, comune catastale di Podvežica
1210/99 iscritta nella partita tavolare 1740, comune catastale di Podvežica
1210/102 iscritta nella partita tavolare 1740, comune catastale di Podvežica
1210/103 iscritta nella partita tavolare 1740, comune catastale di Podvežica
1210/4 iscritta nella partita tavolare 2115, comune catastale di Podvežica
1210/80 iscritta nella partita tavolare 2047, comune catastale di Podvežica
1210/81 iscritta nella partita tavolare 1633, comune catastale di Podvežica
1210/82 iscritta nella partita tavolare 1633, comune catastale di Podvežica
1210/83 iscritta nella partita tavolare 1633, comune catastale di Podvežica
1210/84 iscritta nella partita tavolare 1633, comune catastale di Podvežica
1210/85 iscritta nella partita tavolare 1633, comune catastale di Podvežica
1210/86 iscritta nella partita tavolare 1633, comune catastale di Podvežica
1210/87 iscritta nella partita tavolare 1633, comune catastale di Podvežica
1191/1 iscritta nella partita tavolare 1634, comune catastale di Podvežica
tutte iscritte nei registri tavolari del Tribunale comunale di Rijeka/Fiume.
Le suddette particelle vanno a formare il complesso del Centro (centro commerciale e terreno circostante con strada perimetrale) che è graficamente rappresentato con contorno in colore rosso nella planimetria allegata sub B (Allegato B).
- 1.3 Ai fini dell'applicazione del presente Contratto, con il termine "Immobile" verrà inteso l'immobile composto dalle particelle tavolari di cui al comma precedente e tutto ciò che ivi è costruito, sopra o sotto la loro superficie o è ad esse permanentemente unito. Con il termine "Centro" verranno intesi i livelli commerciali ed i parcheggi, escluso il parcheggio a quota + 35,00 di pertinenza della torre. Dove ciò derivasse dal senso della singola prescrizione, con il termine "Centro" verrà intesa, oltre all'immobile, anche l'attività e l'organizzazione commerciale integrata e polivalente di tutti gli operatori e degli altri soggetti in esso operanti, coordinata e gestita nel suo insieme dalla Promotrice o da altro soggetto competente.
- 1.4 I parcheggi di competenza del Centro sono composti da 10 parti frazionate del Centro, indicate come parcheggio K, L, M, N, O, P, R, S, T, U, escludendo il parcheggio a quota +35,00 indicato come parte frazionata parcheggio J (nel seguito del testo: Parcheggi). I Parcheggi rappresentano una proprietà indivisa dei loro comproprietari e

delle loro singole parti non possono venir frazionate a favore dei loro singoli comproprietari, che con la firma del presente Contratto rinunciano inderogabilmente a tale loro diritto.

1.5 I Parcheggi del Centro sono composti dalle seguenti unità frazionate del Centro:

1. garage al secondo livello interrato – livello interrato S2, della superficie complessiva di mq. 1.811,98 (superficie lorda di mq. 7.655,73) indicato nel piano di frazionamento che si riferisce al secondo livello interrato con colore bianco e codice "K", pari a 2489/100000 quote millesimali dell'edificio costruito sulla particella catastale 1210/4, nel suo insieme iscritto nella partita tavolare 2115, sub-partita tavolare 2 del comune catastale di Podvežica, comprese le parti e gli impianti comuni dell'edificio;
2. garage al terzo livello interrato – livello interrato S3, della superficie complessiva di mq. 1.744,81 (superficie lorda di mq. 7.807,66) indicato nel piano di frazionamento che si riferisce al terzo livello interrato con colore bianco e codice "L", pari a 2396/100000 quote millesimali dell'edificio costruito sulla particella catastale 1210/4, nel suo insieme iscritto nella partita tavolare 2115, sub-partita tavolare 174 del comune catastale di Podvežica, comprese le parti e gli impianti comuni dell'edificio;
3. garage al secondo livello, composto da un vano, della superficie complessiva di mq. 912,01 (superficie lorda di mq. 3.852,32) indicato nel piano di frazionamento che si riferisce al secondo livello con colore bianco e codice "M", pari a 1253/100000 quote millesimali dell'edificio costruito sulla particella catastale 1210/4, nel suo insieme iscritto nella partita tavolare 2115, sub-partita tavolare 27 del comune catastale di Podvežica, comprese le parti e gli impianti comuni dell'edificio;
4. garage al secondo livello - mezzanino, composto da un vano, della superficie complessiva di mq. 947,42 (superficie lorda di mq. 3.852,32) indicato nel piano di frazionamento che si riferisce al secondo livello - mezzanino con colore bianco e codice "N", pari a 1301/100000 quote millesimali dell'edificio costruito sulla particella catastale 1210/4, nel suo insieme iscritto nella partita tavolare 2115, sub-partita tavolare 67 del comune catastale di Podvežica, comprese le parti e gli impianti comuni dell'edificio;
5. garage al terzo livello - mezzanino, composto da un vano, della superficie complessiva di mq. 887,51 (superficie lorda di mq. 3.751,83) indicato nel piano di frazionamento che si riferisce al terzo livello - mezzanino con colore bianco e codice "O", pari a 1219/100000 quote millesimali dell'edificio costruito sulla particella catastale 1210/4, nel suo insieme iscritto nella partita tavolare 2115, sub-partita tavolare 118 del comune catastale di Podvežica, comprese le parti e gli impianti comuni dell'edificio;
6. garage al quarto livello, composto da un vano, della superficie complessiva di mq. 946,60 (superficie lorda di mq. 3.772,19) indicato nel piano di frazionamento che si riferisce al quarto livello con colore bianco e codice "P", pari a 1300/100000 quote millesimali dell'edificio costruito sulla particella catastale 1210/4, nel suo insieme iscritto nella partita tavolare 2115, sub-partita tavolare 119 del comune catastale di Podvežica, comprese le parti e gli impianti comuni dell'edificio;
7. garage al quarto livello - mezzanino, composto da un vano, della superficie complessiva di mq. 946,60 (superficie lorda di mq. 3.751,69) indicato nel piano di frazionamento che si riferisce al quarto livello - mezzanino con colore bianco e codice "R", pari a 1300/100000 quote millesimali dell'edificio costruito sulla particella catastale 1210/4, nel suo insieme iscritto nella partita tavolare 2115, sub-partita tavolare 155 del comune catastale di Podvežica, comprese le parti e gli impianti comuni dell'edificio;
8. garage al quinto livello - mezzanino, composto da un vano, della superficie complessiva di mq. 946,62 (superficie lorda di mq. 3.751,69) indicato nel piano di frazionamento che si riferisce al quinto livello - mezzanino con colore bianco e codice "S", pari a 1300/100000 quote millesimali dell'edificio costruito sulla particella catastale 1210/4, nel suo insieme iscritto nella partita tavolare 2115, sub-partita tavolare 168 del comune catastale di Podvežica, comprese le parti e gli impianti comuni dell'edificio;
9. garage sul terrazzo, composto da un vano, della superficie complessiva di mq. 885,98 (superficie lorda di mq. 3.751,69) indicato nel piano di frazionamento che si riferisce al terrazzo con colore bianco e codice "T", pari a 1217/100000 quote millesimali dell'edificio costruito sulla particella catastale 1210/4, nel suo insieme

- iscritto nella partita tavolare 2115, sub-partita tavolare 169 del comune catastale di Podvežica, comprese le parti e gli impianti comuni dell'edificio;
10. garage sul terrazzo, composto da un vano, della superficie complessiva di mq. 1305,00 (superficie lorda di mq. 6.082,62) indicato nel piano di frazionamento che si riferisce al terrazzo con colore bianco e codice "U", pari a 1792/100000 quote millesimali dell'edificio costruito sulla particella catastale 1210/4, nel suo insieme iscritto nella partita tavolare 2115, sub-partita tavolare 172 del comune catastale di Podvežica, comprese le parti e gli impianti comuni dell'edificio;
- 1.6 L'Acquirente è a conoscenza del fatto che sulle particelle sulle quali giace la strada perimetrale del Centro con le relative infrastrutture è stato istituito un diritto di superficie che verrà ceduto al Comune di Rijeka e che tale strada sarà di uso pubblico. Con la sottoscrizione del Contratto di Vendita, l'Acquirente acconsente che una volta terminata la costruzione del Centro verrà svolta una nuova parcelizzazione delle particelle sopraindicate e che l'organo competente gli conferirà nuove coordinate catastali, impegnandosi fin d'ora in vece di Condomino a concedere ogni opportuna autorizzazione affinché tale parcelizzazione possa venire effettuata. L'Acquirente acconsente espressamente che fino al momento in cui la strada diventerà di uso pubblico, potrà venire usata come se lo fosse, senza il diritto dell'Acquirente di limitare tale sua destinazione in virtù della sua quota millesimale di proprietà di tale immobile. Le Parti danno inoltre atto che sulle particelle catastali che costituiscono il terreno circostante al Centro, è stata costruita tutta l'infrastruttura (energia elettrica, acqua, canalizzazione, cavi telecom etc.) in funzione del Centro e che è già stata o sarà ceduta al Comune di Rijeka ed agli altri soggetti che gestiranno e manterranno tale infrastruttura, nel ambito dei sistemi infrastrutturali già esistenti. In tal senso l'Acquirente accetta incondizionatamente l'obbligo di concludere i detti negozi (senza corrispettivo) in base ai quali verrà ottenuto il suddetto fine e che in particolare si riferisce al diritto di servitù per la posa, la manutenzione e la gestione di detta infrastruttura.
- 1.7 Il Venditore dichiara all'Acquirente che l'Immobile non ha aggravii reali oltre a quelli menzionati dal Contratto di Vendita. Oltre ai suddetti aggravii reali, altre limitazioni del godimento della proprietà di natura obbligazionaria sono previste dal Contratto di Vendita, dal Contratto di Organizzazione e promozione, dal Regolamento di Gestione e dal Regolamento di Condominio del Centro Commerciale "Tower Center Rijeka" (di seguito nel testo: Regolamento) e dal Regolamento di Supercondominio del Centro Polivalente "Tower Center Rijeka".
- 1.8 Il Venditore dichiara che le unità immobiliari del Centro sono gravate dall'ipoteca delle Unicredit banca d'Impresa S.p.A., Finest S.p.A. e Zagrebačka banka d.d., (nel testo che segue: Banca Creditrice), per l'importo di € =27.000.000,00= (euro ventisettemilioni/00) maggiorato degli interessi regolari e degli interessi a scadenza e delle altre spese accessorie. L'ipoteca della Banca Creditrice aggrava ogni singola unità immobiliare e verrà cancellata dietro pagamento della frazione di ipoteca che aggrava la singola unità, lasciandola libera da aggravii ipotecari. Le parti danno atto che i pagamenti relativi all'ipoteca di cui al presente comma verranno fatti per tutte le tre banche creditrici a favore della Zagrebačka banka d.d. di Zagabria e che le gli atti legali relativi alla cancellazione dell'ipoteca dalle singole unità immobiliari verranno rilasciati, in nome e per conto delle tre banche, dalla Zagrebačka banka d.d. di Zagabria.
- Il Venditore dà inoltre atto che parte dell'Immobile è gravata da tre servitù in favore di HEP – OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA d.o.o. - Elektroprimorje Rijeka per uso di cabine posizionamento delle apparecchiature, per la posa dei cavi e di passaggio per la manutenzione e che le particelle sulle quali giace la rampa di accesso al parcheggio a quota +35.00 (parcheggio J) sono gravate da una servitù di passaggio a favore di tale parcheggio.
- 1.9 Il progetto del Centro è elaborato in conformità alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie in vigore nella Città di Rijeka, nella Regione litoraneo-montana e nella Repubblica Croata.
- 1.10 Il Venditore ha affidato alla società La Policentro, S.p.A. - Italia la progettazione, determinazione del lay-out, organizzazione del cantiere, selezione e qualificazione degli operatori, pianificazione tecnica, l'elaborazione del Regolamento, regolamentazione e gestione del Centro, nonché il compito di prestare la propria consulenza per il rilascio dei provvedimenti amministrativi volti ad autorizzare l'attività commerciale da svolgere nell'Unità Immobiliare oggetto del presente Contratto. La Policentro, S.p.A. - Italia,

come nel Contratto di Organizzazione e Promozione, è rappresentata in Croazia dalla società Policentro Management, d.o.o. con sede a Rijeka, che assume tutte e cadauna le funzioni di Promotrice del Centro.

- 1.11 Le Parti danno atto che l'Acquirente ha stipulato con la Promotrice un Contratto di Organizzazione e Promozione in base al quale ha ottenuto la qualificazione per poter operare all'interno del Centro.
- 1.12 Nel periodo di un anno successivo all'inaugurazione (Periodo Iniziale), il Centro verrà gestito dalla Promotrice ed in seguito al trascorrimento del Periodo Iniziale, da una società i cui soci saranno i comproprietari del Centro (nel seguito del testo: Società di Gestione). Ai sensi dell'applicazione del Contratto di Vendita, quando una prescrizione fa riferimento alla Società di Gestione, si intende sempre l'organo amministrativo di tale società.
- 1.13 Il Centro verrà gestito e l'attività nel Centro verrà svolta nel modo prescritto dal Regolamento, il cui contenuto iniziale verrà stabilito dalla Promotrice, contenuto che successivamente potrà essere modificato dalla Società di Gestione.
- 1.14 La data di apertura del Centro è prevista il mese di novembre 2006. Il Venditore comunicherà all'Acquirente la data di Inaugurazione e di apertura al pubblico 30 (trenta) giorni prima, restando inteso che il Venditore avrà il diritto di modificare le suddette date e che l'Acquirente rinuncia sin d'ora a qualsiasi diritto, pretesa o azione nei confronti del Venditore, dato che tali termini sono puramente indicativi e non elementi essenziali del Contratto di Vendita.
- 1.15 Ai fini dell'applicazione del Contratto di Vendita, con il termine "operatori" vengono intesi i proprietari delle singole unità immobiliari che esercitano direttamente l'attività all'interno delle stesse e gli affittuari che, attraverso la sottoscrizione di un contratto d'affitto, esercitano l'attività nel Centro (nel seguito del testo: Operatori).

Articolo 2: "Oggetto del Contratto"

2.1 Il Venditore vende e l'Acquirente acquista:

- a) la parte frazionata dell'immobile, indicata nei libri tavolari come **unità immobiliare**, ubicata al **2° livello** dell'edificio, composta da **un locale**, della superficie complessiva di **103,76 mq** (della superficie lorda di **113,39 mq**), indicata nella parte del piano di frazionamento che si riferisce al **2° livello** con colore **giallo-marrone** e con il codice **"222"**, pari a **143/100000** quote millesimali dell'edificio costruito sulla particella catastale 1210/4 del comune catastale di Podvežica, iscritta nella partita tavolare 2115, sub-partita tavolare **46**, del comune catastale di Podvežica, comprese le parti e gli impianti comuni dell'edificio;

L'unità immobiliare di cui al comma a) (nel seguito del testo: Unità Immobiliare) è contrassegnata con il colore rosso nella planimetria allegata che è parte integrante del Contratto di Vendita (Allegato A);

- b) una quota millesimale pari ad **251/100000** di ognuna delle parti frazionate dell'immobile indicate all'Articolo 1.5, il che a fini di computo del prezzo corrisponde ad una superficie totale lorda di Parcheggio di **124,73 mq**.
- c) una quota millesimale pari ad **226/100000** di ognuna delle seguenti particelle catastali:

1210/92 iscritta nella partita tavolare 1740, comune catastale di Podvežica
1210/96 iscritta nella partita tavolare 1740, comune catastale di Podvežica
1210/97 iscritta nella partita tavolare 1740, comune catastale di Podvežica
1210/98 iscritta nella partita tavolare 1740, comune catastale di Podvežica
1210/99 iscritta nella partita tavolare 1740, comune catastale di Podvežica
1210/102 iscritta nella partita tavolare 1740, comune catastale di Podvežica
~~1210/103 iscritta nella partita tavolare 1740, comune catastale di Podvežica~~
1210/80 iscritta nella partita tavolare 2047, comune catastale di Podvežica
1210/81 iscritta nella partita tavolare 1633, comune catastale di Podvežica
1210/82 iscritta nella partita tavolare 1633, comune catastale di Podvežica
1210/83 iscritta nella partita tavolare 1633, comune catastale di Podvežica
1210/84 iscritta nella partita tavolare 1633, comune catastale di Podvežica
1210/85 iscritta nella partita tavolare 1633, comune catastale di Podvežica
1210/86 iscritta nella partita tavolare 1633, comune catastale di Podvežica
1210/87 iscritta nella partita tavolare 1633, comune catastale di Podvežica

2124
2123

Articolo 3: "Prezzo"

- 3.1 Le parti contraenti convengono che il prezzo complessivo dell'oggetto del Contratto di Vendita ammonta ad € **=515.244,40=** (euro cinquecentoquindicimiladuecentoquarantaquattro/40), oltre l'IVA in base al calcolo di cui al comma 4 (nel seguito del testo: Prezzo).
- 3.2 Tale importo è così determinato
- a) € **=4.280,00=** (euro quattromiladuecentootanta/00) al mq lordo moltiplicato per i **113,39** mq di superficie lorda dell'Unità Immobiliare per un valore complessivo di € **=485.309,20=** (euro quattrocentoottantacinquemilatrecentonove/20), oltre l'IVA in base al calcolo di cui al comma 4.
- b) € **=240,00=** (euro duecentoquaranta/00) al mq lordo di Parcheggi moltiplicato per la relativa quota dei Parcheggi di competenza di mq. **124,73**, per un valore complessivo di € **=29.935,20=** (euro ventinovemilanovecentotrentacinque/20), oltre l'IVA in base al calcolo di cui al comma 4.
- 3.3 Il prezzo è stato determinato moltiplicando il prezzo unitario per la superficie totale lorda, misurata a pavimento e determinata considerando per intero la superficie di pilastri, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni contigui a parti dell'immobile di uso comune (piazze, strade, corridoi, vani, scale, ecc.) e per metà quelle dei muri perimetrali comuni ad altre unità immobiliari di proprietà esclusiva.
- 3.4 Le Parti danno atto del seguente scomputo del Prezzo e si impegnano ad la seguente dinamica di pagamento del Prezzo:

1. Prezzo totale al netto IVA	515.244,40 €
2. Totale valore terreno – base computo tassa trasferimento immobili 5% (mq. totale venduti 15.105,67 x valore terreno al mq. 128,26 €)	30.541,27 €
3. Base computo totale IVA (1. – 2.)	484.703,13 €
4. IVA (3. x 22%)	106.634,69 €
5. Totale Prezzo con IVA (1. + 4.)	621.879,09 €
6. Pagato al netto IVA	152.638,79 €
7. IVA pagata (6. x 22%)	33.580,53 €
8. Pagato con IVA (6. + 7.)	186.219,32 €
9. Saldo da pagare al netto IVA (1. – 6.)	362.605,61 €
10. Base per il computo dell'IVA da pagare (9. – 2.)	332.064,34 €
11. IVA da pagare (10. x 22%)	73.054,15 €
12. Totale da pagare (9. + 11.)	435.659,76 €

- 3.5 L'Acquirente si impegna a pagare al Venditore entro 8 (otto) giorni dalla stipula del Contratto di Vendita l'importo di € **=435.659,76=** IVA compresa (euro quattrocentotrentacinquemilaseicentocinquantanove/76).
- 3.6 Il Venditore si impegna a rilasciare all'Acquirente opportuna fattura indicante il Prezzo e le basi imponibili.
- 3.7 Le Parti danno atto che il valore per la parte di superficie di Unità Immobiliare che non è stata usata per il computo del Prezzo ed il valore della quota delle particelle indicate al articolo 2.1 c), è compreso interamente nel Prezzo.
- 3.8 Le Parti contraenti accettano che gli obblighi derivanti dal presente Contratto di Vendita sono fissati in Euro nel loro controvalore in kune in base al corso di vendita della Banca nazionale croata vigente il giorno del pagamento. Per semplicità e brevità tutti gli obblighi contrattuali consistenti nel pagamento di importi di denaro saranno indicati in euro, sottintendendo sempre che si tratta del controvalore di detto importo in kune in base al corso di cui sopra.

Articolo 4: "Modalità di pagamento e cessione di proprietà, cancellazione ipoteche"

- 4.1 L'Acquirente si impegna a pagare l'importo di cui all'articolo 3.5 secondo le modalità predisposte dal presente Articolo.

- 4.2 Le parti contraenti danno atto che la parte dell'ipoteca di cui all'Articolo 1.8 che decade sull'Unità Immobiliare è pari all'importo di € =**128.811,10=** (euro centoventottomilaottocentoundici/10), che l'Acquirente si impegna a corrispondere entro il termine dell'Articolo 3.5 al Venditore a favore del conto bancario 2360000-1500104959 presso la Zagrebačka banka d.d. In seguito a tale pagamento l'Acquirente avrà il diritto a richiedere dalla Banca Creditrice la cancellazione dell'ipoteca dall'Unità Immobiliare.
- 4.3 L'Acquirente si impegna a corrispondere al Venditore, a favore del conto bancario numero 2360000-1101688572 tenuto presso la ZAGREBAČKA BANKA d.d. la differenza tra l'importo dell'Articolo 3.5 e l'importo di cui al comma precedente entro il termine stabilito all'Articolo 3.5.
- 4.4 Il Venditore s'impegna a cedere all'Acquirente la proprietà dell'Unità Immobiliare, della quota di Parcheggi e della quota millesimale delle particelle dell'Articolo 2.1 c) a condizione del pagamento del saldo del Prezzo nel modo stabilito dal presente Articolo, ed a consegnarli a pagamento effettuato la dichiarazione d'intavolazione con la quale permetterà l'iscrizione del diritto di proprietà a favore dell'Acquirente, senza alcuna ulteriore autorizzazione.
- 4.5 L'Acquirente non ha diritto a nessun interesse o altri indennizzi a titolo dei versamenti effettuati a titolo dei pagamenti al Venditore prima della stipula del Contratto di Vendita.
- 4.6 L'intavolazione della proprietà dell'oggetto del Contratto di Vendita a favore dell'Acquirente sono a suo esclusivo carico.

Articolo 5: "Destinazione merceologica, affitto a terzi, prelazione"

- 5.1 Le Parti convengono che per motivi di funzionamento del Centro e per un suo miglior sviluppo, nonché nell'interesse delle singole società che lo costituiscono, L'Acquirente è obbligato a commercializzare nell'Unità Immobiliare esclusivamente la seguente merceologia: **abbigliamento 70%, calzature, pelletteria, intimo ed accessori fino ad un massimo del 30% della superficie di vendita** ed il negozio che svolgerà l'attività avrà la seguente insegna: **SKANDAL**.
- 5.2 Le Parti convengono che l'esercizio dell'attività di cui al precedente comma 1 costituisce un elemento essenziale del Contratto di Vendita. Qualora venga attuato un cambiamento non autorizzato dell'attività, senza il consenso della Promotrice o della Società di Gestione, l'Acquirente è tenuto a pagare alla Società di Gestione una penale pari a € =5,00= (euro cinque/00) per ogni metro quadrato della superficie lorda dell'Unità Immobiliare, per ognuno dei primi 7 (sette) giorni del periodo in cui verrà esercitata un'attività differente, mentre la penale si raddoppia qualora l'inadempimento si protragga anche dopo il trascorrimento di tale termine. L'Acquirente, oltre alla corresponsione della penale, dovrà immediatamente porre fine alla propria inadempienza e ripristinare l'attività di cui al precedente comma 1.
- 5.3 In caso di cambiamento non autorizzato dell'attività del comma 1 da parte dell'Acquirente senza il consenso della Promotrice o della Società di Gestione quest'ultima avrà il diritto di chiudere l'erogazione di corrente elettrica, l'impianto di climatizzazione e il sistema di ventilazione e riscaldamento dell'Unità Immobiliare, nonché transennare le porte di ingresso e impedire fisicamente l'entrata nell'Unità Immobiliare senza che ciò costituisca un turbato possesso. L'Acquirente rinuncia fin d'ora al diritto di avvalersi di tutte le azioni di reintegrazione o manutenzione del possesso previste dalla legge.
- 5.4 Le Parti convengono che in caso d'affitto dell'Unità Immobiliare da parte dell'Acquirente a terzi, l'Acquirente dovrà incaricare la Promotrice della stesura del contratto d'affitto e del relativo contratto di organizzazione e promozione che dovranno essere sottoscritti dall'affittuario. Quest'ultimo dovrà esercitare solamente l'attività di cui al comma 1. Nel caso in cui l'Acquirente affitti l'Unità Immobiliare senza che l'affittuario ottemperi alle prescrizioni previste dal presente articolo (e, più precisamente, concluda un contratto d'affitto diverso da quello steso dalla Promotrice, non concluda con la Promotrice il contratto di organizzazione e promozione ed eserciti un'attività diversa da quella del comma 1), l'Acquirente sarà tenuto a pagare alla Società di Gestione, a titolo di penale contrattuale, un importo pari ad € =5,00= (euro cinque/00) per ogni metro quadrato della superficie lorda dell'Unità Immobiliare, per ognuno dei primi 7 (sette) giorni del periodo in cui l'affittuario eserciterà violando gli obblighi prescritti dal presente articolo, mentre la

penale si raddoppia qualora l'inadempimento si protragga anche dopo il trascorrimento di tale termine. In seguito al ricevimento della notifica della Promotrice con la quale questa richiede il rispetto delle prescrizioni del presente articolo e/o il pagamento della penale contrattuale, l'Acquirente dovrà immediatamente porre fine all'inadempienza dell'affittuario facendo ripristinare l'attività autorizzata, ed incaricare la Promotrice della stesura degli opportuni contratti.

- 5.5 Le Parti convengono che, in caso di rivendita da parte dell'Acquirente dell'Unità Immobiliare, il Venditore ha il diritto di prelazione. Pertanto l'Acquirente, in caso di intenzione di vendita dell'Unità Immobiliare, è tenuto a informare il Venditore dell'intesa vendita, con lettera raccomandata A/R, precisando le condizioni di vendita e offrendo al Venditore l'Unità Immobiliare a tali stesse condizioni.
- 5.6 Il Venditore è tenuto a rispondergli entro e non oltre 30 giorni dal recapito della stessa, precisando se intende avvalersi del suo diritto di prelazione.
- 5.7 L'Acquirente autorizza il Venditore, in base a questo contratto, senza la necessità di alcun ulteriore consenso o autorizzazione, di intavolare il proprio diritto di prelazione dell'Unità Immobiliare nei libri tavolari.
- 5.8 Qualora il Venditore non abbia intenzione di esercitare il diritto di prelazione, il contratto di vendita dell'Unità Immobiliare stipulato con il nuovo acquirente deve contenere la stessa destinazione merceologica prevista al comma 1, con divieto di cambiamento successivo. Il contratto di vendita al nuovo acquirente dovrà inoltre contenere il suo obbligo di sottoscrivere il contratto di organizzazione e promozione. Nel caso in cui nel sopraccitato contratto di vendita non dovesse venire inserita la disposizione sul divieto di cambiamento dell'attività o il nuovo acquirente non sottoscriva il contratto di organizzazione e promozione con la Promotrice, l'Acquirente è tenuto a versare alla Società di Gestione un importo pari ad € =5,00= (euro cinque/00) al metro quadrato della superficie lorda dell'Unità Immobiliare per ognuno dei primi 7 (sette) giorni del periodo in cui il nuovo acquirente eserciterà un'attività differente da quella specificata nel comma 1 o fino a quanto non sottoscriva il contratto di organizzazione e promozione, mentre la penale si raddoppia qualora l'inadempimento si protragga anche dopo il trascorrimento di tale termine. L'Acquirente dovrà immediatamente porre fine all'inadempienza del nuovo acquirente.
- 5.9 All'Acquirente è fatto divieto di vendere pop-com all'interno dell'Unità Immobiliare.
- 5.10 L'eventuale silenzio ovvero l'apparente acquiescenza del Venditore, della Promotrice o della Società di Gestione alla modifica non autorizzata dell'attività da parte dell'Acquirente, anche se protratti nel tempo, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto giuridico.

Articolo 6: " Gestione dei parcheggi "

- 6.1 I Parcheggi sono di uso esclusivo del Centro, rimanendo esclusi i parcheggi di pertinenza della torre, posti al piano interrato a quota +35.00. La totalità dei Parcheggi è di proprietà dei condomini in forma indivisa e, in caso di affitto o vendita dell'Unità Immobiliare l'Acquirente è obbligato ad affittare o vendere anche la rispettiva quota di Parcheggi. I Parcheggi non potranno, inoltre, essere affittati o venduti a terzi separatamente dall'affitto o vendita della corrispondente Unità Immobiliare.
- 6.2 Ai fini del calcolo della superficie dei Parcheggi di competenza, vengono considerati la totalità della superficie dei locali commerciali, escludendo il mezzanino del locale identificato con il codice H e calcolando il 10% del magazzino del locale commerciale identificato con il codice A e il 20% della superficie della hall del locale commerciale identificato con il codice H; la superficie così calcolata deve essere poi moltiplicata per il coefficiente fisso 1,10.
- 6.3 I Parcheggi saranno dati in gestione alla Società di Gestione che li gestisce e ne divide i proventi nel modo determinato dal Regolamento.
- 6.4 La tariffa da applicare ai Parcheggi viene determinata dalla Società di Gestione nel modo stabilito dal Regolamento e dallo Statuto della Società di Gestione.

Articolo 7: "Distribuzione dell'energia elettrica"

- 7.1 L'Acquirente acconsente e autorizza la Società di Gestione a stipulare direttamente con la società erogatrice di energia elettrica il contratto di fornitura di E.E. necessaria per l'intero Centro ivi compresa l'Unità Immobiliare che sarà dotata di contatore individuale.
- 7.2 La società erogatrice provvederà a fatturare l'energia elettrica consumata in tutto il Centro alla Società di Gestione che provvederà al pagamento delle fatture. I consumi dell'energia elettrica dell'Unità Immobiliare verranno fatturati all'Acquirente al costo nel modo stabilito dal Regolamento.
- 7.3 L'Acquirente si obbliga a saldare i costi dei propri consumi diretti di energia, nei tempi di scadenza fissati e rinuncia sin d'ora a chiedere la stipula diretta di un contratto di fornitura di E.E. per la propria Unità Immobiliare con la società erogatrice.

Articolo 8: "Custodia provvisoria"

- 8.1 Le Parti danno atto che il Venditore ha già dato all'Acquirente in custodia provvisoria l'Unità Immobiliare. Nel corso della custodia provvisoria l'Acquirente dovrà espletare i lavori di arredo e decorazione dell'Unità Immobiliare.
- 8.2 La custodia provvisoria non ha significato di trasferimento del possesso dell'Unità Immobiliare e l'Acquirente non gode nei confronti del Venditore di alcuna forma di tutela possessoria. Il Venditore potrà prendere, in qualsiasi momento ed a suo insindacabile giudizio, a tutti gli effetti che la legge riconosce al possessore qualificato, il possesso dell'Unità Immobiliare, con la possibilità di inibire l'accesso all'Acquirente, sostituendo anche le chiavi.
- 8.3 Nel giorno dell'inaugurazione del Centro, l'Acquirente, che ha ricevuto l'Unità Immobiliare in custodia provvisoria, ne conseguirà il possesso, con tutti gli effetti legali che ne derivano.
- 8.4 L'Acquirente ha preso atto ed accetta espressamente di sostenere il rischio della custodia provvisoria ed è il solo ed esclusivo responsabile per ogni oggetto lasciato nell'Unità Immobiliare.

Articolo 9: "Stato degli immobili"

- 9.1 Il Venditore vende l'Immobile libero da qualsiasi aggravio, iscritto o meno, ad eccezione di quelli stabiliti nelle premesse.
- 9.2 L'Acquirente acquista l'Unità Immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui l'area e successivamente il fabbricato si troverà ad essere per quanto attiene alla regolamentazione urbanistica futura ed alla situazione di fatto dei fabbricati vicini, attuali e futuri, al Centro.

Articolo 10: "Interessi di mora"

- 10.1 In caso di morosità dell'Acquirente relative all'adempimento degli obblighi stabiliti nel Contratto di Vendita, nel Regolamento e negli altri atti ad essi connessi, consistenti nel pagamento di importi in denaro al Venditore, alla Società di Gestione ed alla Promotrice, l'Acquirente dovrà corrispondere, oltre all'importo capitale, gli interessi di mora, al tasso d'interesse legale di mora valido per le kune per il rispettivo periodo, maggiorato del 50% o comunque al tasso d'interesse contrattuale di mora più alto acconsentito dalla legge.

Articolo 11: "Clausole risolutive"

- 11.1 L'Acquirente riconosce espressamente che non avrà nulla a pretendere nel caso in cui il Centro non potesse essere inaugurato parzialmente o totalmente alla data stabilita, a causa di forza maggiore, come pure per qualsiasi altro motivo non dipendente dalla diretta volontà del Venditore o da cause dipendenti dagli appaltatori, subappaltatori, fornitori o di altri soggetti dei quali esso risponde.

- 11.2 Inoltre, l'Acquirente riconosce espressamente che non avrà nulla da pretendere, salvo la restituzione degli importi versati senza interessi, senza alcun altro tipo di indennizzo per eventuali danni diretti od indiretti alla cui pretesa l'Acquirente sin d'ora rinuncia anche qualora il Contratto di Vendita venisse risolto al verificarsi di una delle seguenti condizioni:
- a) l'interruzione dei lavori a qualsiasi livello e per qualsiasi motivo per un periodo superiore a 12 mesi;
 - b) il mancato rilascio delle autorizzazioni amministrative previste per la realizzazione e funzionamento del Centro.
- 11.3 In caso di ritardo del pagamento del saldo del Prezzo, previo sollecito scritto del Venditore, inviato per lettera raccomandata, di effettuare il pagamento del dovuto entro 30 giorni dalla data del sollecito, il Venditore avrà il diritto di ritenere risolto il Contratto di Vendita per fatto e colpa dell'Acquirente e di trattenere a titolo di penale e risarcimento del danno il 50% di tutte le somme versate, senza che l'Acquirente possa recepire o pretendere alcunché a riguardo. L'Acquirente non sarà considerato in ritardo se entro i termini sopra indicati avrà dato idonea disposizione bancaria per il pagamento, inviandone copia al Venditore.

Articolo 12: "Osservanza del Regolamento"

- 12.1 L'Acquirente riconosce come fondamentale, al fine del migliore sviluppo del Centro nel suo complesso e nell'interesse di tutte le singole aziende che lo compongono, una gestione centralizzata dei servizi comuni, nonché delle attività pubblicitarie e promozionali, secondo quanto stabilito dal Contratto di Vendita e dal Regolamento.
- 12.2 L'Acquirente dà atto dei particolari benefici commerciali derivanti dall'appartenenza alla struttura del Centro, dal valore dei marchi, nomi e dizioni messi a sua disposizione, dal lancio del Centro sin dalla data della sua apertura, in relazione alle sinergie conseguibili con azioni promozionali inerenti il Centro nel suo complesso, con particolare riferimento all'obiettivo vantaggio che riceverà dall'attività promozionale di lancio attuata anche a suo favore e, conseguentemente, dalla pubblicità diretta ed indiretta di cui potrà beneficiare, nonché del particolare beneficio economico che deriva dall'attività esercitata nell'Unità Immobiliare, oggetto del Contratto di Vendita.
- 12.3 L'Acquirente si obbliga, inoltre, ad aderire alla Società di Gestione, a rispettarne la relativa normativa, ed a versare, qualora non abbia già provveduto, la quota di fondo di avviamento prevista.
- 12.4 L'Acquirente dichiara fin d'ora di accettare il Regolamento senza alcuna riserva.
- 12.5 L'Acquirente, infine, si obbliga e garantisce l'osservanza anche da parte dei suoi aventi causa all'assunzione dei suddetti impegni da parte degli stessi in ogni caso in cui a qualsiasi titolo, terzi subentrino all'Acquirente nella disponibilità dell'Unità Immobiliare, e solidamente garantisce il rispetto degli obblighi assunti assieme a terzi.
- 12.6 Tutte le spese sostenute e sostenende per la gestione del Centro, per i servizi comuni e per la pubblicità istituzionale, sono ad esclusivo carico degli Operatori del Centro e verranno imputate secondo una ripartizione millesimale, in funzione dei lotti in detenzione di ciascuno, quindi anche a carico dell'Acquirente, nel caso sia Operatore, in relazione alla propria quota millesimale. Le quote millesimali di ogni Unità Immobiliare saranno indicate in apposite tabelle, determinate secondo i criteri indicati nel Regolamento ed in esso incluse ed applicati alle superfici reali dell'Unità Immobiliare. Le Parti si danno reciprocamente atto che la Promotrice ha il potere di modificare detti criteri durante il Periodo Iniziale, nello stretto interesse comune alla più corretta amministrazione del Centro. Inoltre, le tabelle millesimali potranno essere modificate, completate ed aggiornate sino alla completa definizione delle attività commerciali e di servizio del Centro. Il compito di determinare le tabelle ed i criteri per la loro definizione è di esclusiva competenza della Promotrice su delega della Società di Gestione e l'Acquirente se Operatore s'impegna fin d'ora ad accettare senza riserve le tabelle ed i criteri da questa predisposti.
- 12.7 L'Acquirente qualora sia Operatore è obbligato a consegnare, contestualmente la stipula del Contratto di Vendita una fideiussione bancaria a favore della Società di Gestione a garanzia dell'adempimento dei pagamenti dei servizi e delle forniture relativi ai consumi diretti, delle spese di gestione e delle spese di pubblicità istituzionale. La fideiussione dovrà garantire il pagamento dell'importo di kune =113.081,79= (kune

centotredicimilaottantuno/79), avere indicato come ultimo termine di escussione la data che decade ad un anno dall'inaugurazione del Centro e dovrà essere rinnovata di anno in anno fin tanto che l'Acquirente opererà nel Centro, avere indicata come unica condizione di escussione una dichiarazione della Società di Gestione dicente che il rispettivo importo delle spese di gestione o delle spese dei servizi e delle forniture relativi ai consumi diretti non è stato corrisposto come dal Regolamento. La fideiussione deve essere attiva dalla data della sua emissione.

- 12.8 In alternativa alla disposizione del comma precedente, l'Acquirente qualora sia operatore è tenuto a consegnare la fideiussione bancaria del comma precedente entro 30 (trenta) giorni dal giorno della stipula del Contratto di Vendita. Nel caso l'Acquirente non ottemperi all'impegno della consegna della fideiussione bancaria entro il termine previsto, si impegna a corrispondere al Venditore una penale contrattuale in un importo pari all'importo della fideiussione bancaria. A garanzia del pagamento della penale contrattuale l'Acquirente è obbligato a consegnare al Venditore, contestualmente alla stipula del Contratto di Vendita una o più note di credito in bianco (bjanco zaduznica) il cui importo massimo superi l'importo della penale contrattuale. Il Venditore è autorizzato a riscuotere le note di credito in bianco subito al trascorrimento del termine per la consegna della fideiussione bancaria nel caso l'Acquirente non abbia effettuato la sua consegna.
- 12.9 Se alla riscossione della nota di credito in bianco, sui conti dell'Acquirente non ci siano i mezzi sufficienti alla sua copertura, il Venditore è autorizzato a risolvere il Contratto di Vendita per inadempienza dell'Acquirente, senza lasciare un ulteriore termine di adempimento, trattenere tutte le somme versate, salvo il risarcimento del maggior danno.
- 12.10 Il Venditore è obbligato a restituire la nota di credito in bianco alla consegna della fideiussione bancaria del comma 7.

Articolo 13: "Tassa sugli immobili e altri costi"

- 13.1 La tassa sul trasferimento degli immobile è interamente a carico dell'Acquirente.
- 13.2 Tutti i costi notarili relativi alla conclusione del Contratto di Compravendita sono esclusivamente a carico dell'Acquirente.

Articolo 14: "Elezione di domicilio"

- 14.1 Le parti contraenti convengono che qualsiasi comunicazione o lettera dovrà essere inviata all'indirizzo o sede legale specificata nel Preambolo. L'invio effettuato a tale indirizzo si riterrà debitamente effettuato anche se la controparte nel frattempo avrà cambiato l'indirizzo senza avvisare per iscritto l'altra parte e ciò anche nel caso venga respinto il recapito della comunicazione.

Articolo 15: "Autorizzazioni amministrative"

- 15.1 Il Venditore si fa carico di ottenere le autorizzazioni amministrative generali necessarie, incluso il certificato di agibilità generale del Centro.
- 15.2 L'Acquirente è tenuto ad ottenere a propria cura e spese, in tempo utile e comunque almeno 5 giorni prima dell'inaugurazione del Centro tutte le autorizzazioni e licenze per l'esercizio dell'attività di all'Articolo 5.1. Tutti gli obblighi derivanti dal rilascio di dette autorizzazioni e licenze sono a carico dell'Acquirente.
- 15.3 Nel caso in cui l'Acquirente non dovesse ottenere le autorizzazioni e licenze entro il termine del comma 1, per sua colpa o negligenza, è tenuto a pagare al Venditore o alla Società di Gestione, a titolo di penale un importo pari a euro =5,00= (cinque/00) per ogni metro quadrato della superficie dell'Unità Immobiliare per ognuno dei primi 7 (sette) giorni di ritardo, mentre la penale si raddoppia qualora l'inadempimento si protragga anche dopo il trascorrimento di tale termine. L'Acquirente, oltre alla corresponsione della penale, dovrà immediatamente ottenere le licenze e le autorizzazioni mancanti.

Articolo 16: "Controversie"

- 16.1 Il Contratto di Vendita è stato stipulato in cinque esemplari identici. Tutte le eventuali controversie, derivanti dal Contratto di Vendita, saranno risolte dalle parti in via bonaria. In caso di impossibilità di giungere ad una soluzione bonaria, le controversie verranno deferite al foro competente di Rijeka/Fiume.
- 16.2 Il Contratto di Vendita è stato redatto in croato e italiano e in caso di discordanza fa fede la versione italiana.

Letto, confermato e sottoscritto.

Rijeka/Fiume (HR), 15.11.2006

Il Venditore
POLICENTRO RIJEKA d.o.o.
RIJEKA, Strossmayerova 16.

L'Acquirente
Kasteli d.o.o.

KASTELI d.o.o.
CESARČEVA 4

ALLEGATI:

Allegato A: Planimetria Unità Immobiliare
Allegato B: Planimetria complesso del Centro

224

223a

222

223b

PROVINA
103.76 m

221

100.00
[Signature]

[Signature]

224

223a

222

223b

TRGOVINA
113,39 m²

221

~~POSREDOVANJE d.o.o.~~
~~POSREDOVANJE~~
POSREDOVANJE 4

[Handwritten signature]