

ISTRA LUXURY PROPERTY d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Koranska ulica 16, OIB: 87441299050, zastupano po članu uprave Helmutu Randlu, kao Prodavatelju

i
VILLA SOLIS d.o.o., OIB: 17427584101, Ulica slobode 87, Rabac, zastupano po direktoru Oleksandra Vorić, OIB: 36786363405, kao Kupac,

sklopili su dana 18.12 2020. godine

ISTRA LUXURY PROPERTY d.o.o. with headquarters in Zagreb, Koranska ulica 16, OIB: 87441299050, represented by the board member Helmut Randl as a seller

and
VILLA SOLIS d.o.o., OIB-Nr.: 17427584101, Ulica slobode 87, Rabac, represented by director Oleksandra Vorić, OIB: 36786363405, as buyer,

at 18.12 2020 both concluded the following contract

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

PROPERTY PURCHASE AGREEMENT

Članak 1.

Article 1.

1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prodavatelj vlasnik suvlasničkih dijelova nekretnina u 1/1 dijela upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu, Stalna služba u Labinu, Zemljišno knjižni odjel Labin, u zk.ul. 916 k.o. Rabac sagrađene na zkčbr. 509 u naravi ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, BAZEN I DVORIŠTE površine 2649 m2, neodvojivo povezano s posebnim dijelom nekretnine i to:

1.1. The contracting parties unanimously determine that the seller is the owner of the co-ownership shares of the real estate, 1/1 part registered in the land registers of the local court in Pazin, office in Labin, land register department Labin, registered in the land register 916, cadastral municipality Rabac, developed on the parcel no. 509 A MIXED-PURPOSE BUILDING, POOL AND COURTYARD, surface area of 2649 m2, inextricably linked to a special part of the property, as follows:

30. Suvlasnički dio: 395/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-30) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine - STROJARNICA SA POMOĆNIM PROSTORIMA - suteran 2, površine 101,14 m2, koji se sastoji od: strojarne, predprostora, predprostora, spremišta, vatrodjavne centrale, dizalice topline, a u nacrtu označeno plavo sivom bojom,

30. Co-ownership: 395/10000 FLOOR PROPERTY (E-30) with which the ownership right to the special part of the property is connected - MACHINE ROOM WITH ADDITIONAL ROOMS - Basement 2, area of 101.14 m2, consisting of: machine room, anteroom, anteroom, storage room, Fire alarm center, heat pump, marked blue and gray in the plan,

31. Suvlasnički dio: 422/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine - BAZEN SA POMOĆNIM PROSTOROM - suteran 2 i suteran 1, površine 107,99 m2, koji se sastoji od: strojarne, retencije, kompenzacije, kemije, bazena, stepeništa, a u nacrtu označen plavom bojom i

31. Co-ownership: 422/10000 FLOOR PROPERTY (E-31), with which the ownership right to the special part of the property is connected - POOL WITH AN ADDITIONAL ROOM - Basement 2 and Basement 1, area of 107.99 m2, consisting of: machine room, retention, Compensation, chemistry, stairwell, marked in blue in the plan, and

37. Suvlasnički dio: 504/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-37) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine - POSLOVNI PROSTOR - suteran 1, površine 129,06 m2, koji se sastoji od: kancelarija, prijem, caffè bar, spremište 1, predprostor - wc 3, WC 3, spremište 2, predprostor - wc 1, WC 1, WC 2, predprostor - wc 2, predprostor, a u nacrtu označen zelenom bojom,

37. Co-ownership: 504/10000 FLOOR PROPERTY (E-37), with which the ownership right to the special part of the property is connected - OFFICE SPACE - Basement 1, area of 129.06 m2, consisting of: office, reception area, coffee bar, storage room 1, entrance area - Toilet 3, Toilet 3, Storage Room 2, Entrance Area - Toilet 1, Toilet 1, Toilet 2, Entrance Area - Toilet 2, Entrance Area, marked in green in the plan,

uključujući i suvlasnički dio zemljišta, te zajedničke dijelove i uređenje zgrade u dijelu koji je razmjerni veličini posebnog dijela u odnosu na cijelu nekretninu, a sve prema odredbama čl. 68, čl. 69. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

including the co-ownership part of the land, and common parts and arrangement of the building in a part that is proportional to the size of the special part in relation to the whole property, all according to the provisions of Art. 68, Art. 69 and Art. 370 para. 4 of

1.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je na suvlasničkom dijelu E-30 i E-31 pod brojem Z-6237/2018 upisano založno pravo temeljem Aneksa 1. ugovoru o dugoročnom deviznom kreditu, partija; a-01-7940000552, solemniziran kod javnog bilježnika Ane Kalšan Mališ u Varaždinu, pod brojem OU-590/2018, dana 23.02.2018.g. sklopljen u Varaždinu, dana 23.02.2018, punomoć specijalna, ovjerena u potpisu kod javnog bilježnika Ane Kalšan Mališ, u Varaždinu, dana 21.02.2018.g., pod brojem OV-515/2018, sastavljena u Varaždinu, dana 20.02.2018, punomoć specijalna, ovjerena u potpisu kod javnog bilježnika u Ostrave, dana 21.02.2018.g., pod brojem OV-479/2018, sastavljena u Varaždinu, dana 19.02.2018, ugovor o dugoročnom deviznom kreditu, partija: 7940000552, (solemniziran od strane javnog bilježnika Ane Kalšan Mališ, u Varaždinu, dana 09. veljače 2018. godine, pod brojem OV-358/2018), koji se nalazi u zbirci isprava pod brojem z.5077/18, zaključen u Varaždinu, dana 09.02.2018, u iznosu od 4.500.000,00 EUR (slovima; četirilmilijunapetstotisuća eura), uz ugovorenu redovnu kamatu po godišnjoj stopi koja se dobiva zbrojem 6- (šest) mjesečnog EURIBOR-a i Marže koja iznosi 5,5 % (slovima; pet cijela pet posto) promjenjivu, zatezne kamate, naknade i za ostale troškove po kreditu koji mogu nastati iz ugovora o kreditu, za korist;, J&T BANKA D.D., OIB: 38182927268, ALEJA KRALJA ZVONIMIRA 1, 42000 VARAŽDIN te zabilježba glavnog uložka sa sporednim uloškom Z.k.ul.776 k.o. Rabac.

1.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je na suvlasničkom dijelu E-37 pod brojem Z-10349/2019 upisana zabilježba odbijenog prijedloga, predlagatelja AGRAM BANKE d.d., OIB: 70663193635, Ulica grada Vukovara 74, Zagreb radi uknjižbe brisanja založnog prava i zabilježbe zajedničke hipoteke uknjižene pod posl.br. Z-6237/2018 u zk.ul.916/ E-37, 40, 38, 36, 35, 32, 29, 28, 21, 20, 17, 16, 15, 14,13, 12, 11, 9, 8, 3, 2, 1 k.o. Rabac i zk.ul.776 k.o. Rabac.

1.4. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je na suvlasničkom dijelu E-37 pod brojem Z-7864/2019 upisano založno pravo temeljem Sporazuma o osiguranju okvirne novčane tražbine zasnivanjem založnog prava broj 217/2019/ri, solemniziran od strane javnog bilježnika Zorana Vrsalovića, u Rijeci, dana 27. svibnja 2019. godine, pod brojem OV-5063/2019, zaključen u Rijeci, dana 27.05.2019, opća punomoć broj: 131-19/2018, ovjerena u potpisu kod javnog bilježnika Branka Jakića, u Zagrebu, dana 31. prosinca 2018. godine, pod brojem OV-18801/2018, sastavljena u Zagrebu, dana 31.12.2018, specijalna

the Law on Property and Other Real Rights.

1.2. The contracting parties unanimously determine that the co-ownership part of E-30 and E-31 under number Z-6237/2018 has a registered lien based on Annex 1 to the long-term foreign currency loan agreement, lot; a-01-7940000552, solemnized with the notary public Ana Kalšan Mališ in Varaždin, under number OU-590/2018, on February 23, 2018, concluded in Varaždin, on 23.02.2018, special power of attorney, certified in signature by notary Ana Kalšan Mališ, in Varaždin, on 21.02.2018, under number OV-515/2018, drawn up in Varaždin, on 20.02.2018, special power of attorney, certified in signature by a notary public in Ostrava, on February 21, 2018, under number OV-479/2018, drawn up in Varaždin, on February 19, 2018, long-term foreign currency loan agreement, lot: 7940000552, (solemnized by the notary Ana Kalšan Mališ, in Varaždin, on February 9, 2018, under number OV-358/2018), which is in the collection of documents under number z.5077 / 18, concluded in Varaždin, on February 9, 2018, in the amount of EUR 4,500,000.00 (in words; four million five hundred thousand euros), with the agreed regular interest at the annual rate obtained by the sum of 6- (six) monthly EURIBOR and Margin of 5.5% (in letters; five whole five percent) variable, default interest, fees and other costs on the loan that may arise from the loan agreement, for the benefit ;, J&T BANKA DD, OIB: 38182927268, ALEJA KRALJA ZVONIMIRA 1, 42000 VARAŽDIN and record of the main deposit with ancillary insert Zkul.776 co Rabac.

1.3. The contracting parties agree that on the co-ownership part E-37 under number Z-10349/2019 a rejected proposal is recorded, proposed by AGRAM BANKA dd, OIB: 70663193635, Ulica grada Vukovara 74, Zagreb for registration of deletion of lien and registration of joint mortgage registered under posl.br. Z-6237/2018 in Land Register entry no. 916 / E-37, 40, 38, 36, 35, 32, 29, 28, 21, 20, 17, 16, 15, 14,13, 12, 11, 9, 8, 3, 2, 1 ko Rabac i zk.ul.776 k.o. Rabac.

1.4. The contracting parties unanimously determine that the co-ownership part E-37 under number Z-7864/2019 has a registered lien under the Agreement on securing the framework monetary claim by establishing a lien number 217/2019 / ri, solemnized by the notary Zoran Vrsalović, in Rijeka, on 27 May 2019, under number OV-5063/2019, concluded in Rijeka, on 27.05.2019, general power of attorney number: 131-19 / 2018, certified in the signature of the notary Branko Jakić, in Zagreb, on 31. December 2018, under number OV-18801/2018, drawn up in Zagreb, on 31.12.2018, special power of attorney,

<p>punomoć, ovjerena u potpisu kod javnog bilježnika u Ostravi, dana 12. lipnja 2018. godine, pod brojem O I 200/2018, sa ovjerenim prijevodom od strane stalnog sudskog tumača za češki jezik, od 12. lipnja 2018. godine, broj: 168-2018, koja se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl. brojem z-7863/2019, radi osiguranja temeljem Sporazuma o osiguranju okvirne novčane tražbine zasnivanjem založnog prava br. 217/2019/RI, u iznosu od 18.500.000,00 kn (osamnaestmilijunapetstotisućakuna), uvećano za pripadajuće kamate, naknade, troškove provedbe osiguranja i sve druge troškove koji nastanu za Vjerovnika po navedenom ugovoru i eventualnim dodacima, za korist AGRAM BANKA D.D., OIB: 70663193635, ULICA GRADA VUKOVARA 74, 10000 ZAGREB.</p> <p>1.5. Prodavatelj potpisom ovog ugovora jamči da je vlasnik nekretnina opisanih u čl. 1.1. ovog Ugovora.</p>	<p>certified in signature by a notary public in Ostrava, on 12 June 2018, under number OI 200/2018, with certified translation by a permanent court interpreter for the Czech language, dated 12 June 2018, number: 168-2018, which is in this court's collection of documents under business number z-7863/2019, in order to secure under the Agreement on insurance claims by establishing a lien no. 217/2019 / RI, in the amount of HRK 18,500,000.00 (eighteen million five hundred thousand kunas), increased by the related interest, fees, insurance costs and all other costs incurred by the Creditor under the said contract and any supplements, for the benefit of AGRAM BANKA DD, OIB: 70663193635, ULICA GRADA VUKOVARA 74, 10000 ZAGREB.</p> <p>1.5. By signing this contract, the seller guarantees that he is the owner of the real estate described in Art. 1.1. of this Agreement.</p>
<p style="text-align: center;">Članak 2.</p> <p>2.1. Ovim ugovorom Prodavatelj prodaje te Kupac kupuje nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu, Stalna služba u Labinu, Zemljišno knjižni odjel Labin, u zk.ul. 916 k.o. Rabac sagrađene na zkčbr. 509 u naravi ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, BAZEN I DVORIŠTE površine 2649 m2, neodvojivo povezano s posebnim dijelom nekretnine i to:</p> <p>30. Suvlasnički dio: 395/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-30) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine - STROJARNICA SA POMOĆNIM PROSTORIMA - suteran 2, površine 101,14 m2, koji se sastoji od: strojarnice, predprostora, predprostora, spremišta, vatrodajavne centrale, dizalice topline, a u nacrtu označeno plavo sivom bojom, u 23/10000 dijela</p> <p>31. Suvlasnički dio: 422/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine - BAZEN SA POMOĆNIM PROSTOROM - suteran 2 i suteran 1, površine 107,99 m2, koji se sastoji od: strojarnice, retencije, kompenzacije, kemije, bazena, stepeništa, a u nacrtu označen plavom bojom, u 24/10000 dijela</p> <p>37. Suvlasnički dio: 504/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-37) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine - POSLOVNI PROSTOR - suteran 1, površine 129,06 m2, koji se sastoji od: kancelarija, prijem, caffè bar, spremište 1, predprostor - wc 3, WC 3, spremište 2, predprostor - wc 1, WC 1, WC 2, predprostor - wc 2, predprostor, a u nacrtu označen zelenom bojom, u 29/10000 dijela, uključujući i suvlasnički dio zemljišta, te zajedničke</p>	<p style="text-align: center;">Article 2</p> <p>2.1. With this contract, the seller sells and the buyer buys real estate, entered in the land registers of the district court in Pazin, service center in Labin, land registration department Labin, in the land register on 916 of the cathedral. 509, a building with mixed use, pool and court, area of 2649 m2, inextricably linked to a special part of the property, as follows:</p> <p>30. Co-ownership: 395/10000 FLOOR PROPERTY (E-30) with which the ownership right to the special part of the property is connected - MACHINE ROOM WITH ADDITIONAL ROOMS - Basement 2, area of 101.14 m2, consisting of: machine room, anteroom, anteroom, storage room, Fire alarm center, heat pump, marked blue and gray in the plan, in 23/10000 part</p> <p>31. Co-ownership: 422/10000 FLOOR PROPERTY (E-31), with which the ownership right to the special part of the property is connected - POOL WITH AN ADDITIONAL ROOM - Basement 2 and Basement 1, area of 107.99 m2, consisting of: machine room, retention, Compensation, chemistry, stairwell, marked in blue in the plan, in 24/10000 part</p> <p>37. Co-ownership: 504/10000 FLOOR PROPERTY (E-37), with which the ownership right to the special part of the property is connected - OFFICE SPACE - Basement 1, area of 129.06 m2, consisting of: office, reception area, coffee bar, storage room 1, entrance area - Toilet 3, Toilet 3, Storage Room 2, Entrance Area - Toilet 1, Toilet 1, Toilet 2, Entrance Area - Toilet 2, Entrance Area, marked in green in the plan, in 29/10000 part, including the co-ownership part of</p>

<p>dijelove i uređenje zgrade u dijelu koji je razmjerni veličini posebnog dijela u odnosu na cijelu nekretninu, a sve prema odredbama čl. 68, čl. 69. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u daljnjem tekstu: Nekretnina). Izuzev namještaja i ostale opreme u E-37.</p>	<p>the land, and common parts and arrangement of the building in a part that is proportional to the size of the special part in relation to the whole property, all according to the provisions of Art. 68, Art. 69 and Art. 370 para. 4 of the Law on Property and Other Real Rights (hereinafter: (the) property). With the exception of the furniture and other equipment in E-37.</p>
<p style="text-align: center;">Članak 3.</p> <p>3.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je sastavni dio Ugovora o kupoprodaji i obvezujuće pismo namjere koje je izdala AGRAM BANKA d.d. od 27.10.2020. te kojim obvezujućim pismom namjere se AGRAM BANKA d.d. obvezuje izdati brisovno očitovanje na suvlasničkom dijelu Nekretnine E-37 koja je predmet kupoprodaji po izvršenom plaćanju dijela kupoprodajne cijene u korist AGRAM BANKE d.d., koje pismo namjere je sastavni dio ovog Ugovora.</p>	<p style="text-align: center;">Article 3</p> <p>3.1. The contracting parties agree that an integral part of this Purchase Agreement is a binding letter of intent issued by AGRAM BANKA d.d. from 27.10.2020. by which AGRAM BANKA d.d. undertakes to issue a statement of deletion on the co-ownership of Real Estate E-37 which is the subject of sale after payment of a part of the purchase price in favor of AGRAM BANKA d.d.. This letter of intent is an integral part of this Agreement.</p>
<p style="text-align: center;">Članak 4.</p> <p>4.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ukupna kupoprodajna cijena za suvlasničke dijelove nekretnina opisanih u čl. 2.1. ovog ugovora iznosi 24.100,00 EUR-a (slovima:dvadesetčetiristisućestoeura) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju za EUR iz tečajne liste AGRAM BANKE d.d. na dan plaćanja.</p> <p>4.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je dogovorena kupoprodajna cijena fiksna i nepromjenjiva.</p> <p>4.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će Kupac iznos ukupno ugovorene kupoprodajne cijene od 24.100,00 EUR-a (slovima:dvadesetčetiristisućestoeura) u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju za EUR iz tečajne liste AGRAM BANKE d.d. na dan plaćanja, kako slijedi:</p> <p>- iznos od 24.100,00 EUR-a (slovima:dvadesetčetiristisućestoeura) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju za EUR iz tečajne liste AGRAM BANKE d.d. na dan plaćanja, uz prijenos porezne obveze, Kupac isplatiti odmah nakon sklapanja ovog Ugovora, a najkasnije u roku od 3 radna dana od dana sklapanja ovog Ugovora i to prema obvezujućem pismu namjere izdanom od strane AGRAM BANKE d.d. od 27.10.2020. na transakcijski račun odvjetnice Martine Tončić-Bota HR5123400091310495113, SWIFT CODE: PBZGHR2X, otvoren kod Privredne banke Zagreb d.d.</p> <p>4.4. Odvjetnica Martina Tončić-Bota se obvezuje u roku od 48 sati od zaprimanja uplata svih Kupaca</p>	<p style="text-align: center;">Article 4</p> <p>4.1. The contracting parties agree that the total purchase price for co-ownership parts of real estate described in Art. 2.1. of this contract amounts to 24.100,00 EUR, (in words: twentyfour thousand twohundred euros) in kuna equivalent, at the middle exchange rate for EUR from the exchange rate list of AGRAM BANKA d.d. on the day of payment.</p> <p>4.2. The contracting parties agree that the agreed purchase price is fixed and unchangeable.</p> <p>4.3. The contracting parties mutually agree that the buyer will pay the amount of the agreed total purchase price of 24.100,00 EUR, (in words: twentyfour thousand twohundred euros) in HRK at the middle exchange rate for EUR from the exchange rate list of AGRAM BANKA d.d. on the day of payment, as follows:</p> <p>- the amount of 24.100,00 EUR, (in words: twentyfour thousand twohundred euros) in HRK equivalent at the middle exchange rate for EUR from the exchange rate list of AGRAM BANKA d.d. on the day of payment, the buyer will pay immediately after the conclusion of this contract, at the latest within 3 working days from the date of the conclusion of this contract, according to the binding letter of intent issued by AGRAM BANKA dd from 27.10.2020. to the transactional account of attorney at law Martina Tončić-Bota account number IBAN HR5123400091310495113, SWIFT CODE: PBZGHR2X open at Privredna banka Zagreb d.d.</p> <p>4.4. Attorney at law Martina Tončić-Bota undertakes within 48 hours of receiving payments from all</p>

<p>suvlasničkih dijelova nekretnina opisanih u čl. 1.1 ovog Ugovora, isplatiti Agram banci iznos od 280.000,00 EUR (slovima: dvjestoosamdesettisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju za EUR iz tečajne liste AGRAM BANKE d.d. na dan plaćanja na račun AGRAM BANKE d.d. na broj računa IBAN HR442481000101111116, poziv na broj: HR00 9710000492-26000009, sa čime su Kupac i Prodavatelj u cijelosti suglasni.</p> <p>4.5. Isplatom kupoprodajne cijene na način kako je to ugovoreno u ovom članku ugovora, smatrat će se da je kupoprodajna cijena isplaćena u cijelosti.</p> <p>4.6. Kupac se obvezuje prije zaključenja ugovora o kupoprodaji nekretnine uputiti Prodavatelju na adresu pisanim putem obvezujuće pismo namjere potpisano i ovjereno od strane Kupca, kojim će Kupac iskazati namjeru za kupnjom suvlasničkih udjela opisanih u čl. 1.1. ovog Ugovora.</p> <p>4.7. Prodavatelj se obvezuje odmah po zaprimanju obvezujućeg pisma namjere od Kupca, a prije zaključenja Ugovora o kupoprodaji nekretnina prema izvršiti brisanje založnog prava upisanog na suvlasničkom dijelu E-30 i E-31 pod brojem Z-6237/2018 u korist J&T bank d.d.</p>	<p>Buyers of co-owned parts of real estate described in Art. 1.1 of this Agreement, to pay Agram banka the amount of EUR 280,000.00 (in words: two hundred and eighty thousand euros) in kuna equivalent at the middle exchange rate for EUR from the exchange rate list of AGRAM BANKA d.d. on the day of payment to the account of AGRAM BANKA d.d. to the account number IBAN HR442481000101111116, reference number: HR00 9710000492-26000009, to which the Buyer and the Seller fully agree.</p> <p>4.5. By paying the purchase price in the manner agreed in this article, it is assumed that the purchase price has been paid in full.</p> <p>4.6. Before concluding the real estate purchase agreement, the buyer undertakes to send the seller a written and certified binding declaration of intent, signed by the buyer, with which the buyer expresses his intention to acquire co-ownership shares in accordance with Art. 1.1. of this contract.</p> <p>4.7. The seller undertakes to delete the lien, entered on the co-ownership share E-30 and E-31 in favor of J & T Bank d.d. under the number Z-6237/2018, immediately after receipt of the binding declaration of intent from the buyer and prior to the conclusion of the real estate purchase contract.</p>
<p style="text-align: center;">Članak 5.</p> <p>5.1. Prodavatelj pod materijalnom odgovornošću jamči Kupcu da su predmetne nekretnine njegovo isključivo vlasništvo, te da nisu opterećene nikakvim uknjiženim niti neuknjiženim teretima ili pravima trećih osoba koja bi isključivala ili umanjivala ili ograničavala pravo Kupca, osim prava i tereta eventualno vidljivih u zemljišnim knjigama na dan zaključenja ovog ugovora.</p> <p>5.2. Prodavatelj se obvezuje pod materijalnom odgovornošću da nakon sklapanja ovog ugovora neće sklopiti bilo kakav ugovor i/ili sporazum i/ili utanačenje i/ili poduzeti bilo kakvu drugu radnju, a što bi ugrozilo ispunjenje njegovih obveza iz ovoga ugovora, odnosno u svezi predmetne nekretnine.</p> <p>5.3. Kupac potpisom ovog ugovora potvrđuje da je upoznat sa stanjem nekretnine koja je predmet ovog ugovora te je istu pregledalo i na stanje nekretnine nema primjedbi.</p>	<p style="text-align: center;">Article 5</p> <p>5.1. The seller guarantees the buyer, under material responsibility, that the real estate in question is his exclusive property and that they are no, neither registered nor unregistered, encumbrances or rights of third parties that would exclude or reduce or limit the right of the buyer, with the exception of rights and encumbrances that may be seen in the land registers on the day this contract is concluded.</p> <p>5.2. The Seller undertakes under material responsibility not to enter into any contract and / or agreement and / or settlement and / or take any other action after the conclusion of this contract, which would jeopardize the fulfillment of its obligations under this contract, or in relation to the property.</p> <p>5.3. By signing this contract, the buyer confirms that he is familiar with the current condition of the property, which is the subject of this contract, has checked it and has no objections to the condition of the property.</p>
<p style="text-align: center;">Članak 6.</p> <p>6.1. Prodavatelj potpisom ovog Ugovora ovlašćuje Kupca da na temelju ovog Ugovora i tabularne izjave, a nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene, ishodi</p>	<p style="text-align: center;">Article 6</p> <p>6.1. By signing this agreement, the seller authorizes the buyer, on the basis of this agreement and tabular statement, and after payment of the entire purchase</p>

u zemljišnim knjigama nadležnog suda i svim drugim javnim upisnicima uknjižbu prava vlasništva na Nekretninama odnosno činjenicu posjedovanja Nekretnina od strane Kupca, i to na ime i u korist Kupca.

6.2. Prodavatelj će na zahtjev kupca pri potpisu ovog Ugovora kod Javnog bilježnika u Labinu deponirati tabularnu izjavu podobnu za uknjižbu prava vlasništva kupca na kupljenim nekretninama koju je kupac ovlašten preuzeti od javnog bilježnika po predočenju potvrde kupca o izvršenom plaćanju cijelog iznosa kupoprodajne cijene sukladno ovom ugovoru. Trošak polaganja tabularne izjave snosi kupac.

U slučaju da kupac ne zahtjeva polaganje tabularne izjave kod javnog bilježnika, Prodavatelj se obvezuje izdati kupcu ovjerenu tabularnu izjavu u roku od pet radnih dana od dana izvršenog plaćanja kupoprodajne cijene, a što kupac dokazuje dostavom potvrde o izvršenom nalogu za plaćanje i dostavom iste na adresu prodavatelja naznačenu u ovom ugovoru.

6.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako Kupac ima pravo predbilježbe prava vlasništva na nekretninama opisanim u čl. 1.1. ovog Ugovora i koje su predmet kupoprodaje odmah po potpisu ovog Ugovora, a prije plaćanja kupoprodajne cijene, koju predbilježbu prava vlasništva će Kupac opravdati tabularnom izjavom koju će mu izdati Prodavatelj u roku od 5 dana od dana isplate kupoprodajne cijene.

Članak 7.

7.1. Prodavatelj će odmah nakon isplate kupoprodajne cijene sukladno članku 4. ovog Ugovora predati Nekretnine u neposredan i nesmetan suposjed Kupca. O primopredaji suposjeda Nekretnine u suposjed Kupca ugovorne strane će sačiniti zapisnik, kojim će se utvrditi stanje odgovarajućih brojila i druge okolnosti od značaja za primopredaju Nekretnine Kupcu („Zapisnik o primopredaji“). Od trenutka primopredaje Kupac će se smatrati istinitim, savjesnim i zakonitim suposjednikom Nekretnine.

7.2 Ugovorne strane su suglasno utvrđuju da je predmetna zgrada u kojoj se nalaze posebni dijelovi nekretnina koje su predmet prodaje u suvlasništvu više suvlasnika zgrade opisane u čl. 1 ovog Ugovora, te će sa suvlasnicima koji nisu suvlasnici posebnih dijelova E-30 i E 31 zaključiti zaseban Ugovor o davanju na sukorištenje bazena i strojarnice sa pomoćnim prostorima (E-30 i E-31).

price, to obtain entry in the land books of the competent court and all other public registers that means registration of ownership rights to the real estate in the name and favor of the buyer.

6.2. At the buyer's request, the seller will deposit a tabular statement suitable for registration of the buyer's ownership of the purchased real estate with public notary in Labin, which the buyer is authorized to take over from the notary public upon presentation of the buyer's confirmation of payment of the full purchase price in accordance with this contract. The cost of submitting the tabular statement is borne by the buyer.

In the event that the buyer does not request a tabular statement with a notary public, the Seller undertakes to issue a certified tabular statement to the buyer within five working days from the date of payment of the purchase price, which the buyer proves by submitting a confirmation of payment order to the seller specified in this contract.

6.3. The contracting parties mutually agree that the buyer has the right to reserve ownership of the items listed in Art. 1.1. which are the subject of the purchase, immediately after the signing of this contract and before payment of the purchase price, which reservation of the property right is justified by the buyer with a tabular document, which the seller receives within 5 days from the date of payment of the purchase price will exhibit.

Article 7

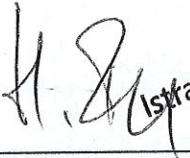
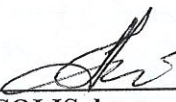
7.1. The seller shall, immediately after the payment of the purchase price in accordance with Article 4 of this agreement, hand over the property to the immediate and undisturbed possession of the buyer. The contracting parties shall make a report on the handover to the buyer's co-ownership, which will determine the condition of the relevant meters and other circumstances relevant to the handover of the property to the buyer ("Handover Record"). From the moment of handover, the buyer will be considered a true, conscientious and legal co-owner of the property.

7.2 The contracting parties agree that the building in question, in which there are special parts of the real estate that are the subject of sale, is co-owned by several co-owners of the building described in Art. 1 of this Agreement. They will conclude with the co-owners who are not co-owners of special parts E-30 and E 31 separate Agreement on giving for use of the pool and engine room with auxiliary premises (E-30 and E-31).

<p>7.3 Ugovorne strane su suglasne da obje, te svi ostali suvlasnici E30, E 31 i E 37 mogu u jednakoj mjeri koristiti E-30, E 31 i E 37, te obvezu plaćanja troškova razmjerno svaki svom suvlasničkom dijelu, te odredbama MOU.</p>	<p>7.3 The contracting parties agree that both, and all other co-owners of E30, E 31 and E 37 may equally use E-30, E 31 and E 37, and the obligation to pay costs in proportion to each of their co-owners, and the provisions of the MOU.</p>
<p style="text-align: center;">Pravo prvokupa</p> <p style="text-align: center;">Članak 8.</p> <p>8.1. U slučaju da Kupac ima namjeru prodati svoje suvlasničke dijelove nekretnina E-30, E-31 i E37 koje su predmet ovog kupoprodajnog Ugovora, dužan ih je prvo ponuditi Prodavatelju kao i ostalim suvlasnicima nekretnine E-30, E-31 i E-37 po istoj nabavnoj cijeni kao u ovom ugovoru plus inflacija, te i ostalim suvlasnicima posebnih dijelova nekretnine - stanova upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu, Stalna služba u Labinu, Zemljišno knjižni odjel Labin, u zk.ul. 916 k.o. Rabac sagrađene na zkčbr. 509 u naravi ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, BAZEN I DVORIŠTE površine 2649 m², a sve sukladno Memorandumu o razumijevanju zaključenim između svih suvlasnika nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu, Stalna služba u Labinu, Zemljišno knjižni odjel Labin, u zk.ul. 916 k.o. Rabac sagrađene na zkčbr. 509 u naravi ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, BAZEN I DVORIŠTE površine 2649 m². (pravo prvokupa)</p> <p>8.2. U slučaju da Kupac ima namjeru prodati svoj posebni dio nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu, Stalna služba u Labinu, Zemljišno knjižni odjel Labin, u zk.ul. 916 k.o. Rabac sagrađene na zkčbr. 509 u naravi ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, BAZEN I DVORIŠTE površine 2649 m² koji predstavlja stan, zajedno sa svojim suvlasničkim dijelom nekretnine E-30, E-31 i E-37, isti se oslobađa obveze da Prodavatelju i ostalim suvlasnicima prvima ponudi na prvo kupnju svog suvlasničkog dijela nekretnine E-30, E-31 i E-37, te je u tom slučaju o svojoj namjeri prodaje dužan obavijestiti ostale suvlasnike pisanim putem, a novog stjecatelja je dužan obavijestiti o svim pravima i obvezama koje proizlaze iz međusobno zaključenih Ugovora o davanju na sukorištenje bazena, te o korištenju poslovnog prostora.</p> <p>8.3 Smatrati će se da je uredno obavijestio ostale suvlasnike, ukoliko je dostavio istima pisanu obavijest preporučenom poštom ili e mailom, o namjeri otuđenja stana zajedno sa opisanim suvlasničkim dijelovima E-30, E 31 i E 37, te u tom slučaju može slobodno raspolagati nekretninama.</p> <p>8.4 Ugovorne strane su suglasne da će se činjenica postojanja prava prvokupa zabilježiti u zemljišnim</p>	<p style="text-align: center;">Right of preemption</p> <p style="text-align: center;">Article 8</p> <p>8.1. In the event that the buyer intends to sell its co-ownership parts of real estate E-30, E-31 and E37 which are the subject of this sales contract, he must first offer them with the same purchase price as in this contract plus inflation to the seller and other co-owners of real estate E-30, E-31 and E-37, then to other co-owners of special parts of the real estate - apartments registered in the land register of the Municipal Court in Pazin, Permanent Service in Labin, Land Registry Department Labin, in the land register. 916 k.o. Rabac built on zkčbr. 509 in kind MIXED USE BUILDING, SWIMMING POOL AND YARD of 2649 m², all in accordance with the Memorandum of Understanding concluded between all co-owners of the property registered in the land register of the Municipal Court in Pazin, Permanent Service in Labin, Land Registry Department Labin, in zk.ul. 916 k.o. Rabac built on zkčbr. 509 in kind MIXED USE BUILDING, SWIMMING POOL AND YARD of 2649 m². (right of preemption)</p> <p>8.2. In the event that the buyer intends to sell his special part of the real estate registered in the land register of the Municipal Court in Pazin, Permanent Service in Labin, Land Registry Department Labin, in the land register. 916 k.o. Rabac built on zkčbr. 509 in kind MIXED USE BUILDING, SWIMMING POOL AND YARD of 2649 m² which is an apartment, together with its co-ownership part of the property E-30, E-31 and E-37, he is released from the obligation to offer the seller and other co-owners the purchase of its co-ownership real estate E-30, E-31 and E-37. In that case he is obliged to inform the other co-owners about his intention to sell in writing, and he is obliged to inform the new acquirer about all rights and obligations arising from mutually concluded co-use agreements about the shared usage of swimming pool and the use of office space.</p> <p>8.3 It will be considered that he has duly informed the other co-owners, if he has sent them a written notice by registered mail about the intention to sell his apartment together with the described co-ownership parts E-30, E 31 and E 37, and in this case can freely dispose of his property.</p> <p>8.4 The contracting parties agree that the fact of the existence of the right of preemption will be recorded</p>

<p>knjigama.</p> <p style="text-align: center;">Dostava pismena</p> <p style="text-align: center;">Članak 9.</p> <p>9.1. Ugovorne strane se obvezuju sve obavijesti i pismena, kao i poziv za zaključenje glavnog ugovora slati jedna drugoj pisanim putem e-maila kako slijedi:</p> <p><u>Prodavatelju na:</u> - helmut.randl@me.com</p> <p><u>Kupcu na:</u> - perbelle@gmail.com</p> <p>9.2. Ugovorne strane su dužne obavještavati jedna drugu o promjeni adrese za dostavu pismena, jer će se u protivnom smatrati da je dostava izvršena dostavom pismena na adresu naznačenu u ovom ugovoru.</p> <p>Obavijest o promjeni mail adrese ili adrese prebivališta se dostavlja (i) putem e-maila, s time da se obavijest smatra dostavljenom kada druga ugovorna strana potvrdi primitak tog e-maila, a što je dužna učiniti; ili (ii) putem pošte preporučeno s povratnicom.</p> <p>9.3. Sva međusobna očitovanja i obavijesti ugovornih strana bit će valjana isključivo ako su sačinjena u pisanom obliku, poslana na adrese naznačene u čl. 8.1. ovog ugovora, a ukoliko dostavu neće biti moguće izvršiti na bilo koju od gore navedenih adresa, ista može biti i izvršena na način da se očitovanje ili dokumentacija predaju neposredno uz uvjet da ta ugovorna strana potpiše da je primila pismo i naznači datum zaprimanja ili da je pismo poslano preporučenom poštom s povratnicom ili kurirskom dostavom na adresu druge ugovorne strane naznačene u ovom ugovoru ili poslano putem javnog bilježnika.</p>	<p>in the land books.</p> <p style="text-align: center;">Delivery of letters</p> <p style="text-align: center;">Article 9</p> <p>9.1. The contracting parties undertake to send all notifications and written documents, as well as the invitation to conclude the main contract to each other in writing by e-mail as follows:</p> <p><u>To the seller:</u> - helmut.randl@me.com</p> <p><u>To the buyer:</u> - perbelle@gmail.com</p> <p>9.2. The contracting parties are obliged to inform each other about the change of the address for delivery of documents, because otherwise it will be considered that the delivery was made successfully to the address specified in this contract.</p> <p>Notification of a change of mail address or address of residence shall be given (i) by e-mail, provided that the notice is deemed to have been delivered when the other contracting party acknowledges receipt of that e-mail, which it is obliged to do; or (ii) by registered mail with return receipt.</p> <p>9.3. All mutual statements and notifications of the contracting parties will be valid only if they are made in writing, sent to the addresses indicated in Art. 8.1 of this contract, and if delivery will not be possible to any of the above addresses, it can be done by submitting a statement or documentation directly, provided that the contracting party signs that it has received in writing and indicates the date of receipt or that it has been sent in writing by registered mail with return receipt or courier delivery to the address of the other contracting party specified in this contract or sent through a notary public.</p>
<p style="text-align: center;">Porez i ostali troškovi</p> <p style="text-align: center;">Članak 10.</p> <p>10.1. Eventualni porez na promet nekretnina obvezuje se podmiriti Kupac sukladno rješenju nadležne Porezne uprave.</p> <p>10.2. Ugovorne strane utvrđuju da se svaka od ugovornih strana obvezuje snositi troškove svojih pravnih savjetnika. Troškove javnog bilježnika i izradu ugovora snosit će u cijelosti Kupac.</p>	<p style="text-align: center;">Tax and other expenses</p> <p style="text-align: center;">Article 10</p> <p>10.1. The buyer is obliged to pay any real estate transfer tax in accordance with the decision of the competent tax administration.</p> <p>10.2. The contracting parties stipulate that each of the contracting parties undertakes to bear the costs of its legal advisers. The costs of the notary public and the drafting of the contract will be borne entirely by the buyer.</p>



Ostale odredbe	Other provisions
<p style="text-align: center;">Članak 11.</p> <p>11.1. Na sve što ovim ugovorom nije precizirano, primjenjivat će se važeći propisi iz područja obveznopравnih odnosa, te propisi u vezi prometa nekretnina.</p> <p>11.2. Sve eventualne nesuglasice proizašle iz ovog pravnog posla, Ugovorne strane se obvezuju riješiti mirnim putem, a u slučaju da to nije moguće ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.</p> <p>11.3. Ako bi neka odredba ovog ugovora u cijelosti ili djelomice bila ili postala nevaljana ili neprovediva, to ne utječe na valjanost ostalih odredbi, te će se nevaljana odredba zamijeniti valjanom i provedivom koja će po svom gospodarskom sadržaju biti najbliže spornoj odredbi.</p> <p>11.4. Potpuno ili djelomično ustupanje ovog ugovora i u njemu sadržanih prava i obveza na treće osobe dopušteno je samo uz pisani pristanak druge ugovorne strane.</p>	<p style="text-align: center;">Article 11</p> <p>11.1. Everything that is not specified in this contract will be subject to the applicable regulations in the field of legal relations, as well as regulations regarding real estate transactions.</p> <p>11.2. The contracting parties undertake to resolve all possible disagreements arising from this legal transaction amicably, and in case this is not possible, they agree on the jurisdiction of the competent court in Zagreb.</p> <p>11.3. Should any provision of this agreement be or become invalid or unenforceable in whole or in part, this shall not affect the validity of the other provisions, and the invalid provision shall be replaced by a valid and enforceable one which is the closest in economic substance to the disputed provision.</p> <p>11.4. Full or partial assignment of this contract and the rights and obligations contained therein to third parties is permitted only with the written consent of the other party.</p>
<p style="text-align: center;">Članak 12.</p> <p>12.1. Ovaj ugovor su Ugovorne strane pročitale i razumjele, na njega nemaju primjedbi, te ga u znak suglasnosti vlastoručno potpisuju, te se navedeni ugovor smatra zaključenim.</p>	<p style="text-align: center;">Article 12</p> <p>12.1. This contract has been read and understood by the contracting parties, they have no objections to it, and they sign it in their own hand as a sign of consent, and the said contract is considered concluded.</p>
<p style="text-align: center;">Članak 13.</p> <p>13.1. Ovaj ugovor je sastavljen u dva primjerka, od kojih svaka od ugovornih strana zadržava po jedan.</p>	<p style="text-align: center;">Article 13</p> <p>13.1. This contract is made in two copies, which each of the contracting parties retains one.</p>
<p>U Zagrebu, <u>18.12.</u> 2020.g.</p>	<p>In Zagreb, <u>18.12.</u> 2020</p>
<p style="text-align: center;"> Istra Luxury Property d.o.o. Zagreb</p> <p>ISTRA LUXURY PROPERTY d.o.o. zastupano po članu uprave Helmutu Randl represented by Board Member Helmut Randl</p>	<p style="text-align: center;"> VILLA SOLIS d.o.o. Rabac, Ulica slobode 87 OIB: 17427584101</p> <p>VILLA SOLIS d.o.o. zastupano po direktoru Oleksandra Vorić represented by director Oleksandra Vorić</p>

Ja, javni bilježnik **MLADEN JEŽEK**, Zagreb, Šoštarićeva 10, potvrđujem da je stranka:

Istra Luxury Property d.o.o., MBS 040288031, OIB 87441299050, Rabac (Grad Labin), Slobode 87, zastupano po direktoru **HELMUT RANDL, OIB 39724739721, AUSTRIJA, FISCHAMEND, DR.WINTER-WEG 23**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnosioca pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 11324350 BH Wien-Umgebung, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 7,50 kn.

Broj: **OV-7503/2020**
Zagreb, 18.12.2020.



Javni bilježnik
MLADEN JEŽEK

Javnobilježnički savjetnik
Ana Dukanović



Ja, javni bilježnik **MLADEN JEŽEK**, Zagreb, Šoštarićeva 10, potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA od 18.12.2020. godine - ovjerena pod brojem OV-7503/2020 dana 18.12.2020.

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 10 stranica i ovjerava se u 4 primjerka na zahtjev stranke: **Istra Luxury Property d.o.o., MBS 040288031, OIB 87441299050, Rabac (Grad Labin), Slobode 87**, zastupano po direktoru **HELMUT RANDL, OIB 39724739721, AUSTRIJA, FISCHAMEND, DR.WINTER-WEG 23**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 11324350 BH Wien-Umgebung, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan. Izvornu ispravu posjeduje podnosioc isprave

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 45,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 40,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 10,00 kn.

Broj: **OV-7504/2020**
Zagreb, 18.12.2020.



Javnobilježnički savjetnik
Ana Dukanović

Javni bilježnik
MLADEN JEŽEK



Kontrolni broj: Z16955795183045dc

Z-1736/2025 - Zemljišnoknjižni odjel Labin Labin, Općinski sud u Pazinu

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.