

PREDRAG RUKAVINA iz Poveljana, Put Vrulje 14, OIB: 80800376248 i **MARIO BARIČEVIĆ** iz Kolana, Mandre, Velebitska 57/A, OIB: 59629056053 i **LAVANDA KAMP d.o.o.** sa sjedištem Poveljani, Put Vrulje 14, OIB: 85013090954, zastupano po Predragu Rukavini i Mariu Baričeviću s jedne strane (u daljnjem tekstu: Prodavatelj)

i

ADRIA-PARADIJESE društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge sa sjedištem u Rijeci, Krešimirova 16, OIB: 56637535798, zastupano po direktoru Hans-Dieter Schandlbauer iz Republike Češke, Češka, Chotilsko, Krenčina 127, OIB: 21660600553 (u daljnjem tekstu: Kupac)

i

ŽELJKA KAJFEŠ iz Zagreba, Prilaz Zagrebačkoj cesti 5, OIB: 29066773412 (u daljnjem tekstu: stručni suradnik)

UGOVOR O POSLOVNOJ SURADNJI

I. CILJ I PREDMET UGOVORA

Članak 1.

1.1 Ugovorne stranke su suglasne da je cilj ovoga Ugovora prodaja nekretnine u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Zadru, Z.K. Odjel Pag, označenih kao kč.br. 2224 k.o. Poveljana, Pašnjak Gašparov Laz površine 60044 m², upisanih u zk.ul. 2369 k.o. Poveljana, koje su u vlasništvu trgovačkog društva Lavanda Kamp d.o.o. iz Poveljana za iznos od 30 Eura / m² odnosno za 1.800,000,00 Eura (milionsamstotinatisućaeura) na način da Kupac stekne vlasništvo opisanih nekretnina u svoje ime kupnjom poslovnih udjela trgovačkog društva Lavanda Kamp d.o.o. uz istodobnu izradu projektne dokumentacije od strane

PREDRAG RUKAVINA aus Poveljana, Put Vrulje 14, persönliche Identifikationsnummer (OIB): 80800376248 und **MARIO BARIČEVIĆ** aus Kolane, Mandre, Velebitska 57/A, persönliche Identifikationsnummer (OIB): 59629056053 und **LAVANDA KAMP d.o.o.** mit Sitz in Poveljana, Put Vrulje 14, persönliche Identifikationsnummer (OIB): 85013090954, vertreten durch Predrag Rukavina und Mario Baričević einerseits (nachfolgend bezeichnet als: die Verkäufer)

und

ADRIA-PARADIJESE, Gesellschaft mit beschränkter Haftung für Handel und Dienstleistungen mit Sitz in Rijeka, Krešimirova 16, persönliche Identifikationsnummer (OIB): 56637535798, vertreten durch den Geschäftsführer Hans-Dieter Schandlbauer aus der Tschechischen Republik, Tschechien, Chotilsko, Krenčina 127, persönliche Identifikationsnummer (OIB): 21660600553 (nachfolgend bezeichnet als: der Käufer)

und

ŽELJKA KAJFEŠ aus Zagreb, Prilaz Zagrebačkoj cesti 5, persönliche Identifikationsnummer (OIB): 29066773412 (nachfolgend bezeichnet als: der Sachverständige)

VERTRAG ÜBER DIE GESCHÄFTLICHE ZUSAMMENARBEIT

I. ZIEL UND VERTRAGSGEGENSTAND

Artikel 1

1.1 Die Vertragsparteien stimmen überein damit, dass das Ziel dieses Vertrages der Verkauf der Immobilie welche eingetragen ist im Grundbuch des Amtsgerichts in Zadar, Grundbuchabteilung Pag, bezeichnet als Katasterparzelle Nr. 2224 der Katastralgemeinde Poveljana, Weide Gašparov Laz mit der Grundfläche von 60.044 m², eingetragen in der Grundbucheinlage Nr. 2369 der Katastralgemeinde Poveljana, die im Eigentum der Handelsgesellschaft Lavanda Kamp d.o.o. aus Poveljana sind, für den Betrag von 30 Euro/ m² bzw. für 1.800,000,00 Euro (eine Million acht Hundert Tausend Euro) ist, so dass der Käufer das Eigentum an den bezeichneten Immobilien in eigenem Namen oder durch den Kauf der Geschäftsanteile an der Handelsgesellschaft Lavanda

učnog suradnika sve za izradu UPU-a pa sve do ishođenja pravomoćnih odobrenja za gradenje.

II. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANAKA

Članak 2.

2.1 Prodavatelji imaju namjeru sa kupcem zaključiti Ugovor o prodaji 100 % poslovnih udjela trgovačkog društva Lavanda Kamp d.o.o. na način da nakon što kupac temeljem ovoga ugovora upiše založno pravo iz čl. 2.6. ovog ugovora u zemljišnu knjigu i o tome bude obaviješten od strane punomoćnika, kupac u roku od 8 dana od primitka obavijesti na račun prodavatelja Maria Baričevića broj IBAN: HR1723900013200383712 kao predujam isplati iznos od 180.000,00 Eura (stoosamdesettisućaeura) u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB-a važećeg na dan plaćanja, a po dovršetku svih poslova od strane angažiranog stručnog suradnika zakluče ugovor o prijenosu svih poslovnih udjela na kupca na ime preostalog iznosa iz čl. 1. ovog Ugovora.

2.2 Prodavatelji i Kupac utvrđuju slijedeću dinamiku isplate kupoprodajne cijene utvrđene u čl. 1. ovog Ugovora kako slijedi:

- kapara u visini od 10 % ukupne kupoprodajne cijene sukladno clanku 2.1. ovog Predugovora u visini od **180.000,00 Eura (stoosamdesettisućaeura)** u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB-a važećeg na dan plaćanja.
- 90% kupoprodajne cijene u visini od **1.620,000,00 Eura (milionsheststotinadvadesettisućaeura)** u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB-a važećeg na dan plaćanja najkasnije do pravomoćnosti odobrenja za izgradnju.

Kamp d.o.o. erwirbt, nebst der gleichzeitigen Erstellung der Projektdokumentation Seitens des Sachverständigen, und zwar alles für die Erstellung des Bebauungsplanes und alles bis zur Einholung der rechtskräftigen Bewilligungen für den Bau.

II. RECHTE UND PFLICHTEN DER VERTRAGSPARTEIEN

Artikel 2

2.1 Die Verkäufer haben die Absicht mit dem Käufer einen Verkaufsvertrag über 100% der Geschäftsanteile der Handelsgesellschaft Lavanda Kamp d.o.o. auf die Art und Weise abzuschließen, dass nachdem der Käufer aufgrund dieses Vertrages das Pfandrecht aus Artikel 2.6 dieses Vertrages in den Grundbüchern eintragen lässt und darüber Seiten des Bevollmächtigten in Kenntnis gesetzt wird, der Käufer in einer Frist von 8 Tagen nach Erhalt besagter Information, zu Gunsten der Bankverbindung des Verkäufers Mario Baričević Nummer IBAN: HR1723900013200383712, als Anzahlung, der Betrag in Höhe von EUR 180.000,00 (einhundertachtzigtausendEuro) im Gegenwert von Kuna, abgerechnet nach dem mittleren Tageskurs der kroatischen Nationalbank welcher am Tag der Auszahlung gültig ist, ausgezahlt wird und, nach Abschluss aller Arbeiten Seiten des engagierten Sachverständigen, ein Vertrag über die Übertragung aller Geschäftsanteile auf den Käufer im Namen des restlichen Betrages aus Artikel 1 dieses Vertrages, abgeschlossen wird.

2.2 Die Verkäufer und der Käufer legen folgende Dynamik der Auszahlung des im Artikel 1 dieses Vertrages bestimmten Kaufpreises wie folgt, fest:

- Die Anzahlung in Höhe von 10% des gesamten Kaufpreises in Einklang mit dem Artikel 2.1 dieses Vorvertrages in Höhe von **EUR 180.000,00 (einhundertachtzigtausendEuro)** im Kuna-Gegenwert nach dem mittleren Wechselkurs der Kroatischen Nationalbank am Tag der Zahlung.
- 90% des Kaufpreises in Höhe von **1.620,000,00 Euro (eine Million sechs Hundert zwanzig Tausend Euro)** im Kuna-Gegenwert nach dem mittleren Wechselkurs der Kroatischen Nationalbank am Tag der Zahlung spätestens bis zur Rechtskraft der Bewilligung für den Bau.

2.3 Kupac se obvezuje isplatiti iznose iz prethodnog stavka sukladno utvrđenoj dinamici i utvrđenim iznosima na račun prodavatelja.

2.4 Stručni suradnik se obvezuje izraditi projektnu dokumentaciju za izradu UPU-a pa sve do ishođenja pravomoćnih odobrenja za građenje sukladno Ponudi koja predstavlja sastavni dio ovog Ugovora i koju prihvaćaju sve Ugovorne strane ovog Ugovora.

2.5. Za podmirenje troškova Stručnog suradnika sukladno dinamici i iznosima iz Ponude iz prethodnog stavka odgovaraju Prodavatelji i Kupac solidarno te će se prema potrebi sa stručnim suradnikom zaključiti i poseban ugovor o pružanju usluga projektiranja.

2.6. Radi osiguranja dobrog izvršenja posla i danog predujma iz čl. 2. ovog Ugovora, ugovorne strane su suglasne da se zasnue založno pravo na nekretnini Lavanda Kamp d.o.o. kao založnog dužnika, i to na kč.br. 2224 k.o. Poveljana, Pašnjak Gašparov Laz površine 60044 m², upisana u zk.ul. 2369 k.o. Poveljana

2.7. Kao sredstvo osiguranja ispunjenja obveze založni dužnik LAVANDA KAMP d.o.o. odobrava da se bez svake njegove daljnje privole ili suglasnosti, temeljem ove hipotekarne izjave, u korist i ime zajmodavatelja **ADRIA-PARADIESE** društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge sa sjedištem u Rijeci, Krešimirova 16, OIB: 56637535798, provede upis založnog prava - hipoteke na njegovoj nekretnini i to nakč.br. 2224 k.o. Poveljana, Pašnjak Gašparov Laz površine 60044 m², upisana u zk.ul. 2369 k.o. Poveljana, a za osiguranje potraživanja u iznosu od **180.000,00** **Eura** (stotinu osamdesettisućaeura) u protuvrijednosti kuna obračunato po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan plaćanja uvećano za pripadajuće kamate, troškove te sve ostale obveze sukladno Ugovoru o poslovnoj suradnji od 24. travnja 2018., uz istovremenu zabilježbu da je zabilježba učinjena radi osiguranja tražbine iz članka 2. ovoga ugovora, koje odobrenje LAVANDA KAMP d.o.o. kao upisani vlasnik i hipotekarni dužnik neopozivo

2.3 Der Käufer verpflichtet sich, die Beträge aus dem vorigen Absatz nach der festgelegten Dynamik und den festgelegten Beträgen auf das Konto der Verkäufer auszuführen.

2.4 Der Sachverständige verpflichtet sich, die Projektdokumentation für die Erstellung des Bebauungsplanes und alles bis zur Einholung der rechtskräftigen Bewilligungen für den Bau gemäß dem Angebot, das den Bestandteil dieses Vertrages darstellt und das von allen Vertragsparteien akzeptiert wird, zu erstellen.

2.5. Die Verkäufer und der Käufer haften für die Begleichung der Kosten für den Sachverständigen nach der Dynamik und den Beträgen aus dem Angebot aus dem vorigen Absatz gesamtschuldnerisch und sie werden nach Bedarf mit dem Sachverständigen den Sondervertrag über die Erbringung von Projektierungsdienstleistungen schließen.

2.6 Zwecks Absicherung des guten Vollzugs des Geschäfts und der überwiesenen Anzahlung aus Artikel 2 dieses Vertrags stimmen die Vertragsparteien damit überein, dass ein Pfandrecht auf der Immobilie der Lavanda Kamp d.o.o. als Pfandschuldner und zwar auf **Kataster Teilchen Nr. 2224 in der Katastralgemeinde Poveljana, Weide Gašparov Laz der Fläche 60.044 m², eingetragen in der Grundbucheinlage 2369 der Katastralgemeinde Poveljana**, begründet wird.

2.7 Als Mittel der Absicherung der Erfüllung der Verpflichtung erlaubt der Schuldner LAVANDA KAMP d.o.o., dass ohne deren weitere Erlaubnis oder Zustimmung, auf Grundlage dieser hypothekaren Aussage, zu Gunsten und auf den Namen des Darlehensgebers **ADRIA-PARADIESE GmbH** für Handel und Dienstleistungen mit Sitz in Rijeka, Krešimirova 16, OIB: 56637535798, die Eintragung des Pfandrechts – der Hypothek auf deren Immobilie welche bezeichnet ist als **Kataster Teilchen Nr. 2224 in der Katastralgemeinde Poveljana, Weide Gašparov Laz der Fläche 60.044 m², eingetragen in der Grundbucheinlage 2369 der Katastralgemeinde Poveljana**, zum Zweck Absicherung der Forderung in Höhe von **EUR 180.000,-- (einhundertachtzigtausend Euro)**, im Gegenwert von Kuna, abgerechnet nach dem mittleren Tageskurs der kroatischen Nationalbank welcher zum Tag der Auszahlung Gültigkeit hat, durchgeführt wird.

2.8 Mit Unterzeichnung dieses Vertrages erhält **ADRIA-PARADIESE GmbH** als Hypotheken- Gläubiger das

potvrđuje potpisom ovog ugovora.

2.8. Potpisom ovog ugovora ADRIA-PARADIESE kao hipotekarni vjerovnik stječe pravo namirenja na opisanoj nekretnini.

Članak 3.

3.1 Ugovorne strane se obvezuju održavati primjerenu poslovnu i osobnu komunikaciju, obavještavati jedna drugu o napredovanju i zalaganju na projektu te se suzdržavati od iznošenja informacija o projektu trećim osobama koje nisu zaposlenici Ugovornih stranaka i koje bi na bilo koji način mogle ugroziti poslovni pothvat koji je predmetom ovog Ugovora.

3.2. Ugovorne strane se obvezuju zajednički djelovati kako bi se cilj ugovora ostvario najkasnije do 30. ožujka 2019. godine.

3.3. Prodavatelji se obvezuju u roku od 30 dana od dana zaključenja ovog Ugovora dostaviti kupcu, odnosno osobi po njegovoj uputi, svu knjigovodstvenu dokumentaciju temeljem koje će kupac izvršiti dubinsku analizu poslovanja trgovačkog društva.

3.4. U slučaju da nađe bilo kakve nepravilnosti u knjigovodstvenoj dokumentaciji suprotnoj pozitivnim propisima u poslovanju kupac ima pravo jednostrano raskinuti ovaj predugovor i zahtijevati povrat danog iznosa te angažirati instrumente osiguranja radi naplate danog predujma.

3.5. U slučaju da od ugovora o poslovnoj suradnji odnosno namjere sklapanja ugovora o prodaji / stjecanju poslovnih udjela / odustane prodavatelj, kupac ima pravo tražiti izvršenje ugovora, ako je to još moguće, ili tražiti naknadu štete i vraćanje predujma, ili tražiti vraćanje dvostrukog predujma koji u tom slučaju ima pravni značaj kapare.

3.6. U slučaju da od ugovora o poslovnoj suradnji odnosno namjere sklapanja ugovora o prodaji/ stjecanja poslovnih udjela / odustane kupac, prodavatelj ima pravo po svojem izboru

Recht der Befriedigung an der bezeichneten Immobilie. Artikel 3

3.1 Die Vertragsparteien verpflichten sich, die angemessene geschäftliche und persönliche Kommunikation zu halten, einander über den Fortschritt und die Bemühungen in Bezug auf das Projekt zu benachrichtigen sowie sich von der Mitteilung von Informationen über das Projekt an Dritte, die keine Mitarbeiter der Vertragsparteien sind und die auf irgendeine Weise das geschäftliche Unterfangen, das Gegenstand dieses Vertrages ist, gefährden könnten, zurückzuhalten.

3.2 Die Vertragsparteien verpflichten sich, gemeinsam zu handeln, so dass das Vertragsziel spätestens bis zum 30. März 2019 verwirklicht werden kann.

3.3 Der Verkäufer verpflichtet sich in einer Frist von 30 Tagen, gerechnet ab Abschluss dieses Vertrages, dem Käufer, bzw. einer von diesem ernannten Person, jedwede Dokumentation über die Buchhaltung zukommen zu lassen, auf Grundlage welcher der Käufer ein tiefgründige Analyse der Geschäftstätigkeit der Handelsgesellschaft ermöglicht ist.

3.4 Im Falle, dass dieser wie auch immer geartete Regelwidrigkeiten in den Unterlagen über die Buchhaltung welche entgegen den positiven Bestimmungen über die Geschäftstätigkeit findet, hat der Käufer das Recht diesen Vorvertrag einseitig zu kündigen und die Rückzahlung des eingezahlten Betrages zu verlangen, sowie, Instrumente zur Sicherung der Eintreibung der geleisteten Anzahlung zu engagieren.

3.5 Im Falle, dass vom Vertrag über die geschäftliche Zusammenarbeit bzw. von der Absicht, den Verkaufsvertrag zu unterzeichnen /über den Erwerb der Geschäftsanteile/ der Verkäufer Abstand nimmt, so hat der Käufer das Recht die Erfüllung des Vertrages zu verlangen, wenn dieses noch möglich ist, oder die Rückzahlung der geleisteten Anzahlung im doppelten Betrag, zu verlangen, welche geleistete Anzahlung dann die rechtliche Bedeutung einer Kautions einnimmt.

3.6 Im Falle, dass vom Vertrag über die geschäftliche Zusammenarbeit bzw. von der Absicht, den Verkaufsvertrag zu unterzeichnen /über den Erwerb der Geschäftsanteile/ der Käufer Abstand nimmt, so hat der Verkäufer das Recht nach seinem eigenem Ermessen, die Erfüllung des Vertrages zu verlangen, wenn dieses

tražiti izvršenje ugovora, ako je to još moguće, i tražiti naknadu štete, a kaparu uračunati u naknadu ili vratiti ili se zadovoljiti primljenim predujmom.

Članak 4.

4.1 Ukoliko realizacija projekta propadne zbog razloga koji se mogu pripisati izrazitoj nemarnosti, prijevari, zloupotrebi, namjernom prešućivanju ili zlonamjernom manipuliranju informacijama jedne od Ugovornih stranaka, druge Ugovorne stranke imaju pravo zahtijevati pravičnu naknadu štete koja im je time nastala pa i u vidu izmakle dobiti.

4.2 Kupac je ovlašten, ako ne postigne sa prodavateljima drugačiji dogovor, jednostrano raskinuti ovaj ugovor u bilo kojem trenutku ako zemljište iz čl. 1. ovog ugovora postane negrađevinsko ili ako se za isto ne budu mogle ishoditi pravomoćne dozvole za izgradnju kampa sukladno projektu stručnog suradnika i u tome slučaju kupac je ovlašten zahtijevati isplatu iznosa danog predujma od strane prodavatelja.

III. RJEŠAVANJE SPOROVA

Članak 5.

5.1. Sve eventualne nesporazume proizašle iz ovoga ugovora ugovorne strane prvenstveno će pokušati riješiti dogovorno i na miran način.

5.2. U slučaju spora ugovara se primjena materijalnog prava Republike Hrvatske i nadležnost Trgovačkog suda u Rijeci.

IV. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 6.

6.1 Ovaj ugovor sastavljen je u jednom izvorniku i dovoljnom broju ovjerenih preslika sukladno odredbama Zakona o javnom bilježništvu.

noch möglich ist und Schadenersatz verlangen und die Kautions in die Entschädigung einzurechnen oder Zurückzahlen oder sich mit der erhaltenen Anzahlung zufrieden zu geben.

Artikel 4

4.1 Falls die Realisation des Projekts wegen der Gründe, die der stark ausgeprägten Fahrlässigkeit, dem Betrug, dem Missbrauch, dem absichtlichen Verschweigen oder der böswilligen Manipulation von Informationen einer der Vertragsparteien zugeordnet werden können, scheitert, haben die anderen Vertragsparteien das Recht, den gerechten Ersatz des Schadens, welcher ihnen somit entstanden ist, auch im Lichte des entgangenen Gewinns zu verlangen.

4.2 Der Käufer ist befugt, sofern er mit den Verkäufern keinen anderweitige Abmachung trifft, diesen Vertrag zu jedem Zeitpunkt einseitig zu kündigen, sofern das Grundstück aus Artikel 1 als nicht Bauland bezeichnet werden sollte oder wenn für selbiges die rechtskräftigen Genehmigungen für die Errichtung des Camps in Einklang mit dem Projekt des Sachverständigen nicht eingeholt werden können und in diesem Falle ist der Käufer befugt, den Betrag der entrichteten Anzahlung vom Verkäufer zurück zu verlangen.

III. BEILEGUNG VON STREITIGKEITEN

Artikel 5

5.1. Die Vertragsparteien werden versuchen, alle eventuell entstandenen Missverständnisse vor allem einvernehmlich auf friedlichem Wege zu lösen.

5.2. Im Falle einer Streitigkeit wird die Anwendung des materiellen Rechts der Republik Kroatien und die Zuständigkeit des Handelsgerichts in Rijeka vereinbart.

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Artikel 6

6.1 Dieser Vertrag ist in einem Original errichtet und in ausreichender Anzahl von beglaubigten Ablichtungen, in Einklang mit den Bestimmungen des Gesetzes über das Notaramt.

Članak 7.

7.1 Ugovorne strane potvrđuju da su u cijelosti upoznate sa značenjem ovoga Ugovora i njegovim cjelokupnim sadržajem pa ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju, parafiraju sve njegove stranice i prihvaćaju se svih prava i obveza ugovorenih ovim ugovorom.

7.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dopune i izmjene ovog Ugovora valjane samo ako su sačinjene u pisanom obliku i potpisane po svim ugovornim stranama.

7.3 Ovaj Ugovor stupa na snagu danom njegova potpisa.

PREDRAG RUKAVINA

ŽELJKA KAJFEŠ

ADRIA PARADIESE d.o.o.

ADRIA-PARADIESE

Z.Z. d.o.o. RIJEKA

MARIO BARIČEVIĆ OIB: 56637535798

LAVANDA KAMP M.P. d.o.o. Povljana, Put Vrulje 14 OIB: 85013090994

KAMP d.o.o.

Artikel 7

7.1 Die Vertragsparteien bestätigen, dass sie mit der Bedeutung dieses Vertrages und seinem ganzen Inhalt vollständig vertraut sind und sie unterzeichnen den Vertrag als Zeichen der Annahme, paraphieren alle Seiten des Vertrages und akzeptieren alle Rechte und Verpflichtungen, die durch diesen Vertrag vereinbart wurden.

7.2 Die Vertragsparteien setzen einvernehmlich fest, dass die Änderungen dieses Vertrages zu ihrer Gültigkeit der Schriftform und der Unterzeichnung durch alle Vertragsparteien bedürfen.

7.3 Dieser Vertrag tritt am Tag der Unterzeichnung desselbigen in Kraft.

PREDRAG RUKAVINA

ŽELJKA KAJFEŠ
ADRIA PARADIESE d.o.o.

gesetzlicher Vertreter

MARIO BARIČEVIĆ

LAVANDA KAMP d.o.o.
LAVANDA KAMP
gesetzlicher Vertreter

Povljana, Put Vrulje 14
OIB: 85013090994

ADRIA-PARADIESE
d.o.o.
RIJEKA
OIB: 5663753579

Stempelort