VILLAPARK PRIVLAKA d.o.o., OIB: 93330839589, RIBARSKA 10, 31000 OSIJEK, zastupano po ZOLTÁN ERDÖSI, OIB: 72009279924, Republika Slovačka, KOMARNO, NÁDVORIE EURÓPY 3674/23, rođen datuma 16.01.1975.g., temeljem punomoći ovjeren od strane Sanje Popović javnog bilježnika u Osijeku dana 25.03.2026.g. pod brojem OV-2916/2026, kao Prodavatelj s jedne strane (dalje: Prodavatelj)

i

CEDRUM PROJEKT j.d.o.o., OIB: 47093623601, Planina zapad 146, Batina (Općina Draž) MBS: 030283568, zastupano po direktoru Pintér István, OIB: 77598080833, Mađarska, Gödöllő, Eperjes utca 5, kao Kupac, s druge strane, (u nastavku: Kupac),

u nastavku Prodavatelj i Kupac zajedno: Ugovorne strane,

sklapaju pod slijedećim uvjetima

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Članak 1.

Predmet Ugovora

Prodavatelj prodaje pod rednim brojem 3. suvlasnički udio: 5/6, nekretnine u svom vlasništvu u viđenom stanju (po principu viđeno-kupljeno) a Kupac kupuje suvlasnički udio za cijelo u vlasništvu Prodavatelja nekretnine upisane pri Općinskom sudu u Zadru, Zemljišno-knjižni odjel Zadar, u zk.ul. 7841, k.o. 334910, PRIVLAKA k.č.br. 8753/1, u naravi ŠKRAPAVAC 28 m² (ORANICA 28 m²) k.č.br. 8753/2, u naravi ŠKRAPAVAC od 1377 m² (ORANICA 1377 m²) UKUPNO: 1405 m², dalje: Predmetna nekretnina.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da na predmetnoj nekretnini postoji poludovršena građevina za koju je izdana građevinska dozvola
Ugovorne strane suglasno utvrđuju da na teretovnici vlasničkog lista predmetne nekretnine postoji upisano slijedeće založno pravo:
1.1. Zaprimljeno 02.02.2022.g. pod brojem Z-2935/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA SOLEMNIZIRAN PO JAVNOM

VILLAPARK PRIVLAKA d.o.o., OIB: 93330839589, Ribarska 10, Osijek (Grad Osijek) MBS: 030208828, amely ERDÖSI ZOLTÁN, OIB: 72009279924, Szlovák Köztársaság, KOMARNO, NÁDVORIE EURÓPY 3674/23, született: 1975.01.16-án, által képviselt a 2026.03.25-én kiállított, OV-2916/2026 ügyszám alatt Sanja Popović, eszéki közjegyző által hitelesített Meghatalmazás alapján, mint Eladó egyfelől (a továbbikban: Eladó)

és

CEDRUM PROJEKT j.d.o.o., OIB: 47093623601, Planina zapad 146, Batina (Općina Draž) MBS: 030283568, amely Pintér István, OIB: 77598080833, Magyarország, Gödöllő, Eperjes utca 5, ügyvezető által képviselt, mint Vevő, másfelől, (a továbbiakban: Vevő),

a továbbiakban együttesen Eladó és Vevő: Szerződő felek,

a következő feltételek mellett:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉST kötöttek:

1. Szakasz

A Szerződés tárgya

Az Eladó eladja az osztatlan közös tulajdonában lévő Ingatlan 3. szám alatt bejegyzett 5/6 tulajdonhányadát, megtekintett és megismert állapotban („megtekintett állapot elve szerint") a Vevő pedig megveszi az Eladó ingatlan tulajdonhányadát, amely Ingatlan a Zadar Városi Bíróság Földhivatali osztálya által vezetett Földkönyvbe mégpedig 7841 betétszámon, 8753/1 hrsz. felvett, természetben ŠKRAPAVAC 28 m² (SZÁNTÓ 28 m²) és 8753/2 hrsz. felvett, természetben ŠKRAPAVAC 1377 m² (SZÁNTÓ 1377 m²) MINDÖSSZESEN: 1405 m², mindez a 334910, PRIVLAKA kataszteri körzetben került bejegyzésre, a továbbiakban: Ingatlan.
A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a szóban forgó ingatlanon egy félig kész épület található, amelyre építési engedélyt adtak ki.
A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni lapján a következő jelzálogjog van bejegyezve:
1.1. Z-2935/2022 ügyszám alatt 2022.02.02-án érkeztetett: ZÁLOGJOG BEJEGYZÉSE, 2022.02.01-ÉN KELTEZETT OV-1284/2022 ÜGYSZÁM ALATT MIRJANA BORIĆ

BILJEŽNIKU MIRJANI BORIĆ IZ OSIJEKA POD BROJEM OV-1284/2022 01.02.2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 276.688.000,00 HUF (slovima: dvjestosedamdesetšestmilijunašestoosam deset osamtisućaforinti) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, i s njima povezanim kamatama, naknadama i troškovima namirenja koji mogu nastati u vezi s sporazumom, za korist: CED KÖZÉP-EURÓPAI NONPROFIT KFT, OIB: 55002259324, KACSA UTCA 15, 1027 BUDAPEST, MAĐARSKA.

Izvadak iz BZP-a od 31.03.2026.godine čini prilog br. 1 ovog Ugovora.

Članak 2.

Kupoprodajna cijena

Za predmetnu nekretninu Kupac se obvezuje platiti Prodavatelju kupoprodajnu cijenu u ukupnom bruto iznosu od **1.159.340,00 EUR** (slovima: jedanmilijunstopedesetdevettisuća tristočetrdeset eura ništa eurocenta) – (dalje: Kupoprodajna cijena).

Kupoprodajnu cijenu iz prethodne točke ovog članka Kupac se obvezuje isplatiti Prodavatelju na način kako je to utvrđeno čl. 3. ovog Ugovora, te sukladno posebnom sporazumu sklopljenog između Prodavatelja i Kupca.

Članak 3.

Dinamika otplate kupoprodajne cijene

Iznos kupoprodajne cijene iz prethodnog članka, Kupac se obvezuje isplatiti Prodavatelju po slijedećoj dinamici:

1. Iznos od **369.163.497,- HUF** (slovima: . tristošezdesetdevetmilijunastošezdesettritisuće četiristodevedesetsedam mađarskih forinta), uplatom Kupca na partiju kredita CED KÖZÉP-EURÓPAI NONPROFIT KFT, OIB: 55002259324, KACSA UTCA 15, 1027 BUDAPEST, MAĐARSKA sukladno odredbama Memoranduma od dana 09. ožujka 2025.g. kada je obračunata glavnica i kamate, na račun Magyar Államkincstár, 1054 Budapest, Hold u. 4. broj IBAN: HU 80 1003 2000 0035 9665 0000 0024 s napomenom ***„CED-20-C-00665 támogatási összeg + ügyleti kamat + késedelmi kamat – INVEST HOUSE Kft. „f.a." végső kedvezményezett részéről utalva"*** do 15. travnja nakon zaključenja ovog Ugovora o kupoprodaji nekretnine. Kupac je dužan platiti CED-u gore navedeni iznos, uvećan za kamate prema Memorandumu, tj. za 89.772,- HUF

ESZÉKI KÖZJEGYZŐ ÁLTAL HITELESÍTETT, ZÁLOGJOG LÉTREHOZÁSÁRÓL SZÓLÓ MEGÁLLAPODÁS, 276.688.000,00 HUF (kétszázhetvenhatmillió-hatszáznyolcvannyolcezer forint) pénzkövetelés biztosítása céljából, horvát kunába átszámolva a Horvát Nemzeti Bank fizetési napján érvényes középárfolyamán szerint, valamint a megállapodással kapcsolatban felmerülő esetleges kamatok, díjak és elszámolási költségek megfizetése céljából, a CED KÖZÉP-EURÓPAI NONPROFIT KFT, OIB: 55002259324, KACSA UTCA 15, 1027 BUDAPEST, MAGYARORSZÁG javára.

A jelen Szerződés 1. számú mellékletét a 2026. március 31. napján lekért tulajdonlap képezi.

2. Szakasz

Vételár

A Vevő vállalja, hogy a tárgyi Ingatlanért összesen **1.159.340,00 EUR** azaz egymillió-százötvenkilencezerháromszáznegyven euró nulla eurocent bruttó vételárat fizet az Eladónak (a továbbiakban: Vételár).

A Vevő vállalja, hogy a jelen szakasz előző pontjában véglegesen kialkudott Vételárat a jelen Szerződés 3. szakaszában meghatározott módon fizeti meg az Eladónak, továbbá az Eladó és Vevő által kötött külön megállapodás szerint.

3. Szakasz

A vételár megfizetésének ütemezése

A Vevő vállalja, hogy az előző szakaszban megállapított végleges vételárát az Eladónak a következő ütemezés szerint fizeti:

1. **369.163.497,- HUF** (háromszázhatvan kilencmillióhatvanháromezer-négyszáz-kilencvenhét magyar forint) összeget a CED KÖZÉP-EURÓPAI NONPROFIT KFT, OIB: 55002259324, KACSA UTCA 15, 1027 BUDAPEST, MAGYARORSZÁG kölcsön részletének megfizetésével a Memorandum rendelkezéseinek megfelelően, a 2026. március 9-én keltezett tőkeösszeg és kamat összeg elszámolás szerint, a Magyar Államkincstár, 1054 Budapest, Hold u. 4. következő bankszámlájára: IBAN: HU 80 1003 2000 0035 9665 0000 0024 a közleménybe írandó szöveg: ***„CED-20-C-00665 támogatási összeg + ügyleti kamat + késedelmi kamat – INVEST HOUSE Kft. „f.a." végső kedvezményezett részéről utalva"***jelen ingatlan adásvételi szerződés megkötését követően, április 15.-ig fizeti meg a Vevő. A fenti összeget a Memorandum szerinti kamatokkal, azaz napi

dnevno, ako propusti rok od 15. travnja, s uvjetom da ako plaćanje ne bude izvršeno CED-u najkasnije do 30. lipnja 2026., Prodavatelj ima pravo raskinuti ugovor.

Nakon toga CED izdaje brisovno očitovanje radi brisanja hipoteke te s obje nekretnine briše upisani teret.

Prilog 2. ovom Ugovoru je Memorandum od 9. ožujka 2026. godine.

2. Kupac je dužan platiti preostali iznos kupoprodajne cijene Prodavatelju nakon brisanja hipoteke u roku od 8 (osam) dana od brisanja.

Prodavatelj je suglasan da će neodgodivo po zaključenju Ugovora o kupoprodaji nekretnine i primitku uplate na gore navedene kreditne partije od strane založnog vjerovnika CED KÖZÉP-EURÓPAI NONPROFIT KFT.-től, OIB: 55002259324, KACSA UTCA 15, 1027 BUDAPEST, MAĐARSKA kao dijela kupoprodajne cijene zatražiti i ishodovati brisovno očitovanje za brisanje založnog prava na predmetnoj nekretnini.

Ukoliko Kupac u ugovorenom roku ne isplati kupovninu Prodavatelj može raskinuti ovaj Ugovor.

Članak 4.

Izjave i jamstva

Potpisom ovog Ugovora o kupoprodaji nekretnina, ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prodavatelj suvlasnik u 5/6 suvlasničkog udjela nekretnine upisane pri Općinskom sudu u Zadru, Zemljišno knjižni odjel i to u zk.ul. 7841, katastarska općina 334910, PRIVLAKA k.č.br. 8753/1, u naravi ŠKRAPAVAC 28 m² (ORANICA 28 m²) k.č.br. 8753/2, u naravi ŠKRAPAVAC od 1377 m² (ORANICA 1377 m²) UKUPNO: 1405 m².

Potpisom ovog ugovora Prodavatelj jamči da je isti hrvatsko društvo ograničene odgovornosti koje je ustrojeno i koje valjano posluje u skladu sa zakonima R. Hrvatske te je njegova uprava ovlaštena sklopiti i potpisati ovaj Ugovor.

Potpisom ovog ugovora Kupac jamči da je isti hrvatsko jednostavno društvo ograničene odgovornosti koje je ustrojeno i koje valjano

89.772,- HUF összeggel növelve köteles a Vevő a CED részére megfizetni, ha az április 15. határidőt elmulasztja, azzal hogy ha legkésőbb 2026. június 30-ig nem történik meg a kifizetés a CED részére úgy az Eladó jogosult a szerződést felmondani.

Ezután a CED kiállítja a jelzálogtörléshez szükséges iratot és tehermentesíti mindkét ingatlant.

A jelen Szerződés 2. számú mellékletét a 2026. március 09. napján keltezett Memorandum képezi.

2. A Vevő köteles a vételár fennmaradó összegét az Eladónak megfizetni miután a teher törlésre került a törlést követő 8 (nyolc) napon belül az Eladónak.

Az Eladó vállalja, hogy az Ingatlan-adásvételi Szerződés megkötését és a vételár részét képező befizetésnek a fent említett hitelszámlákra történő beérkezését követően haladéktalanul kérni fogja és beszerezi a CED KÖZÉP-EURÓPAI NONPROFIT KFT.-től, OIB: 55002259324, KACSA UTCA 15, 1027 BUDAPEST, MAGYARORSZÁG, a szóban forgó ingatlanra vonatkozó jelzálogjog törlésére vonatkozó nyilatkozatot.

Amennyiben a Vevő a vételárat a megállapodás szerinti határidőn belül nem fizeti meg, az Eladó jogosult a jelen Szerződést felmondani.

4. Szakasz

Nyilatkozatok és kezességvállalások

Jelen Ingatlan adásvételi szerződés aláírásával, a szerződő felek egyhangúan megállapítják, hogy az Ingatlan az Eladó 5/6 tulajdonhányadban bejegyzett a Zadar Városi Bíróság Földhivatali osztálya által vezetett Földkönyvbe mégpedig 7841 betétszámon, 8753/1 hrsz. felvett, természetben ŠKRAPAVAC 28 m² (SZÁNTÓ 28 m²) és 8753/2 hrsz. felvett, természetben ŠKRAPAVAC 1377 m² (SZÁNTÓ 1377 m²) MINDÖSSZESEN: 1405 m², mindez a 334910, PRIVLAKA kataszteri körzetben.

A jelen Szerződés aláírásával egyben az Eladó szavatolja, hogy Horvátország jogszabályai szerint alapított és érvényesen működő horvát korlátolt felelősségű társaság, amelynek vezetősége jogosult jelen Szerződés megkötésére és aláírására.

A jelen Szerződés aláírásával egyben a Vevő szavatolja, hogy Horvátország jogszabályai szerint alapított és érvényesen működő horvát

posluje u skladu sa zakonima R. Hrvatske te je njegova uprava ovlaštena sklopiti i potpisati ovaj Ugovor.

Prodavatelj daje slijedeće izjave i jamstva:
Prodavatelj jamči Kupcu da zemljišnoknjižno stanje odgovara stvarnom stanju, da je punopravni vlasnik Nekretnine iz čl. 1. ovog Ugovora u 5/6 suvlasničkog udjela te da, prema njegovim saznanjima u trenutku sklapanja ovog Ugovora, na Nekretnini ne postoje materijalni i/ili pravni nedostatci te je ovlašten raspolagati s Nekretninom na način kako je to predviđeno ovim Ugovorom;

nema nikakvih prijetećih i/ili tekućih sudskih i/ili upravnih postupaka vezano uz Nekretnine ili pravnu osobu Prodavatelja, na istoj ne postoje prava trećih koja prava bi umanjivala, isključivala i/ili ograničavala kupčeva prava, te ista nije opterećena nikakvim upisanim ili neupisanim teretima koji bi umanjivali, isključivali i/ili ograničavali kupčeva prava, osim navedenih u ovom Ugovoru;

Prodavatelj neće opterećivati ili na drugi način raspolagati s Nekretninom, u smislu otuđenja iste trećim osobama od trenutka sklapanja ovog Ugovora.

Članak 5.

Tabularna izjava

Prodavatelj se obvezuje odmah nakon isplate kupoprodajne cijene u cijelosti, a najkasnije u roku od 2 (slovima: dva) radna dana od dana isplate kupoprodajne cijene u cijelosti, predati Kupcu ili njegovom punomoćniku valjanu Tabularnu izjavu kojom dozvoljava upis prava vlasništva na ime Kupca.

Prodavatelj izričito i bezuvjetno ovlašćuje Kupca da temeljem ovog Ugovora kao i Tabularne izjave, a bez bilo kakvog daljnjeg pitanja i/ili odobrenja Prodavatelja, u Zemljišnim knjigama nadležnog suda i drugim knjigama u kojima se upisuju posjed i vlasništvo, ishodi upis prava vlasništva u 5/6 suvlasničkog udjela i posjeda na nekretnini opisanoj u čl. 1 ovog Ugovora, na svoje ime i u svoje koristi, uz istovremeno brisanje tog prava sa imena Prodavatelja

Članak 6.

egyszerűsített korlátolt felelősségű társaság, amelynek vezetősége jogosult jelen Szerződés megkötésére és aláírására.

Az Eladó a következő nyilatkozatokat adja és a következő kezességeket vállalja:
Az Eladó szavatolja a Vevő felé, hogy a földhivatali bejegyzés megfelel a valódi helyzetnek, hogy a jelen Szerződés 1. szakaszában körülírt tárgyi Ingatlan 5/6 tulajdonhányada kizárólagos tulajdonát képezi, hogy a jelen szerződés aláírásának pillanatában az ingatlannak nincs semmilyen anyagi és/vagy jogi hibája, továbbá jogában áll a tárgyi Ingatlannal rendelkezni, olyan módon, ahogyan az a Szerződésben meghatározásra került;

nincsen kilátásban és / vagy folyamatban semmilyen bírósági és / vagy közigazgatási per a tárgyi ingatlannal kapcsolatosan, továbbá harmadik személynek nincsen semmilyen igénye, amely csökkentené, kizárná és / vagy korlátozná a vevő jogát, továbbá az ingatlant, nem terheli semmilyen bejegyzett vagy nem bejegyzett teherrel, amely csökkentené, kizárná és / vagy korlátozná a vevő jogát (az Eladó szavatolja az ingatlan per, igény és tehermentességét);

Az Eladó a jelen Szerződés aláírását követően nem terhelheti meg a tárgyi Ingatlant illetve egyéb módon sem rendelkezhet az Ingatlannal, tehát harmadik személy felé nem értékesítheti.

5. Szakasz

Clausula intabulandi

Az Eladó kötelezettséget vállal, hogy azonnal a teljes vételár kifizetését követően, de legkésőbb 2 azaz két munkanapon belül a teljes vételár teljesítését követően, a Vevőnek nyugtát ad át és úgy nyilatkozik, hogy a Vevő az ingatlan tulajdonjogát nevére átjegyeztetheti (clausula intabulandi).

Az Eladó kifejezetten és feltétel nélkül felhatalmazza a Vevőt, hogy a jelen Szerződés, valamint a *Clausula Intabulandi* Nyilatkozatok alapján, az Eladó minden további hozzájárulása és/vagy jóváhagyása nélkül az ingatlan-nyilvántartásban és egyéb hivatalos nyilvántartásokban, amelyekben a birtoklás és a tulajdonjog bejegyzésre került a jelen Szerződés 1. szakaszában megállapított ingatlant a saját nevére és saját javára átjegyeztesse 5/6 tulajdonhányadban, miközben ezt a tulajdonjogot az Eladó nevéről töröltesse.

6. Szakasz

Predaja posjeda

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Prodavatelj predati Kupcu slobodan i samostalan izravan posjed Nekretnine u 5/6 suvlasničkog udjela, u roku od 7 (sedam) radnih dana od dana isplate cjelokupne kupoprodajne cijene utvrđene u članku 2. ovog Ugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da prilikom predaje Nekretnine u samostalni posjed Prodavatelj predati Kupcu sve ključeve od Nekretnine, te svu građevinsku dokumentaciju.

Članak 7.

Završne odredbe

Ugovorne strane su suglasne da se ovaj Ugovor te prava i obveze po ovom Ugovoru ravnaju sukladno propisima Republike Hrvatske.

Ugovorne strane su suglasne da će sve potencijalne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno međusobnim dogovorom, a u suprotnom, ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zadru.

Ugovorne strane su suglasne da su za sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom, mjerodavne i primjenjivati će se odredbe Zakona o obveznim odnosima, Zakon o trgovačkim društvima te odredbe odnosnih poreznih propisa.

Članak 8.

Ugovorne strane su suglasne da će redovne troškove korištenja nekretnine, kao što su režijski troškovi i druga davanja nastala korištenjem nekretnine, a koji nastanu do dana predaje Nekretnine u posjed Kupcu snositi Prodavatelj, a od dana predaje Nekretnine u posjed Kupcu, iste će snositi Kupac.

Članak 9.

Sva međusobna sporna i dvojbena pitanja koja bi mogla nastati glede tumačenja ovog Ugovora ili njegove primjene, ugovorne strane će, prvenstveno, pokušati riješiti na sporazuman i dogovoran način.

U slučaju da ugovorne strane ne uspiju na način opisan prethodnim stavkom ovog članka riješiti međusobna sporna i dvojbena pitanja, rješavanje će povjeriti Općinskom sudu u Zadru.

Članak 10.

Ugovorne stranke su suglasne da su ovaj Ugovor sačinile svjesno i promišljeno, pročitan i protumačen, te da njegove odredbe predstavljaju njihovu stvarnu volju, pa ga se odriču pobijati iz

Birtokbaadás

A Szerződő felek egyetértenek, hogy az Eladó a Vevő szabad és önálló birtokába adja az Ingatlan 5/6 tulajdonhányadát, a jelen Szerződés 2. szakaszában megállapított teljes vételár megfizetését követő 7 (hét) munkanapon belül.

A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan önálló birtokba adásakor az Eladó átadja a Vevőnek az Ingatlan összes kulcsát, valamint az építéssel kapcsolatos összes dokumentációt.

7. Szakasz

Záró rendelkezések

A Szerződő Felek egyetértenek, hogy a jelen Szerződésből fakadó jogokra és kötelezettségekre tekintettel a horvát jog a mérvadó.

A Szerződő felek egyetértenek, hogy valamennyi vitás kérdést, amely jelen szerződésből fakadna megbeszélés útján rendezik, ellenkező esetben a Zadari Bíróság illetékességét kötik ki.

A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződésben nem szabályozott valamennyi kérdésekben a horvát Kötelmi jogról szóló Törvény, Gazdasági társaságokról szóló Törvény és a vonatkozó adókra vonatkozó jogszabály rendelkezéseit kell alkalmazni.

8. Szakasz

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan használatának rendszeres költségei, mint például a rezsiköltségek és az ingatlan használatából eredő egyéb díjak, amelyek az Ingatlan Vevőnek történő átadásának időpontjáig felmerülnek, az Eladót, az Ingatlan Vevőnek történő átadásától kezdődően pedig a Vevőt terhelik.

9. Szakasz

A jelen Szerződés értelmezésével vagy alkalmazásával kapcsolatban esetlegesen felmerülő vitákat és nézeteltéréseket a szerződő felek elsősorban békés úton és békés úton rendezik.

Abban az esetben, ha a szerződő felek vitáikat és kétségeiket a jelen szakasz előző bekezdésében leírt módon nem rendezik, a megoldást az ingatlan fekvése szerint tényleges és területileg illetékes bíróságra bízzák illetve a Zadari Városi Bíróságra.

10. Szakasz

A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződést tudatosan és szándékosan kötötték, elolvasták és értelmezték, és annak rendelkezései valós akaratukat tükrözik, és annak

bilo kojeg razloga, osim onih kojih se po zakonu ne mogu odreći.

Ovaj Ugovor stupa na snagu kada ga potpišu obje ugovorne strane te kada javni bilježnik ovjeri potpis Prodavatelja na ovom Ugovoru.

Članak 11.

Ovaj Ugovor je sastavljen je u 2 (slovima: dva) istovjetna primjerka na hrvatskom i mađarskom jeziku od kojih 1 (slovima: jedan) zadržava javni bilježnik,1 (slovima: jedan) zadržava Kupac, dok će ugovorne strane za svoje potrebe sačiniti dovoljan broj ovjerenih preslika.

U slučaju nejasnoća, mjerodavan je tekst na hrvatskom jeziku.

kifogásolását megtagadják, kivéve azokat az okokat, amelyekről törvény szerint nem lehet lemondani.
A szerződő felek közösen megállapítják, hogy a jelen Szerződés mindkét fél által történő aláírásának napján lép hatályba és amikor Szerződő felek aláírását közjegyző által hitelesíti.

11. Szakasz

Jelen Szerződés 2 azaz két eredeti példányban készült horvát és magyar nyelven, 1 azaz egy példány a közjegyző irattárába kerül, 1 azaz egy példány pedig a Vevőt illeti, továbbá a szerződő felek saját szükségleteikre megfelelő számú hitelesített fénymásolatot készíttetnek.

Kétértelműség esetén a horvát szöveg az irányadó.

U Zagrebu, 31.03.2026.g.

Prodavatelj / Eladó:
VILLAPARK PRIVLAKA d.o.o. po:

Zoltán Erdösi, po punomoći / meghatalmazott

Kupac / Vevő:
CEDRUM PROJEKT j.d.o.o. po:

István Pintér, direktor / ügyvezető

Ja, javni bilježnik **Daniela Božić**, Zagreb, Ulica Črnomerec 29,
potvrđujem da je stranka:

VILLAPARK PRIVLAKA d.o.o., MBS 030208828, OIB 93330839589, OSIJEK, OSIJEK, Ribarska 10, zastupano po punomoćniku **ZOLTÁN ERDÖSI, OIB 72009279924, REPUBLIKA SLOVAČKA, KOMARNO, NÁDVORIE EURÓPY 3674/23**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem boravišne iskaznice EU br. RM0578229 izdane od NOVÉ ZÁMKY, a ovlast za zastupanje utvrđena je uvidom u Punomoć od 25.3.2026. godine ovjerene po javnom bilježniku Sanji Popović iz Osijeka pod poslovnim brojem OV-2916/2026. .
CEDRUM PROJEKT j.d.o.o., MBS 030283568, OIB 47093623601, BATINA, DRAŽ, Planina zapad 146, zastupano po direktoru **ISTVÁN PINTÉR, OIB 77598080833, MAĐARSKA, GÖDÖLLÖ, EPERJES UTCA 5**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice Mađarske br. 924970TE PINTÉR MÁRIA, 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 2,66 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 12,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 3,00 eur.

Broj: OV-1433/2026
Zagreb, 31.03.2026.

Javni bilježnik
Daniela Božić

REPUBLIKA HRVATSKA - ZAGREB - DANIELA BOŽIĆ - JAVNI BILJEŽNIK

CED
FEJLŐDJÜNK EGYÜTT

Dr Krizsán Szilárd úr részére

ügyvéd

drkrizsan@drkrizsan.hu

CED Közép-európai Nonprofit Kft.
2026 MÁR 09
ÉRK.SZ:
IKT.SZ: P-0064-1/2026

Tárgy: CED Közép-európai Gazdaságfejlesztési Hálózat Nonprofit Kft. („CED Nonprofit Kft.") aktuális (2026. április 15-ei napra számított) követelése az InvestHouse Kft.-vel szemben - CED Közép-európai Nonprofit Kft. zálogjogosult - Villapark Privlaka d.o.o. zálogkötelezett közötti zálogszerződés

Tisztelt ügyvéd úr!

Hivatkozással a CED Nonprofit Kft. és a Villapark Privlaka d.o.o. képviselői közötti, 2026. március 4-én a tárgyban folytatott személyes egyeztetésre, tájékoztatjuk önt, mint a Villapark Privlaka d.o.o. meghatalmazott jogi képviselőjét, hogy korábbi, a CED Nonprofit Kft. horvátországi jogi képviselője, Jeny Éva ügyvéd részére megküldött kimutatásunkban foglaltakat fenntartva az InvestHouse Kft. tartozásaként 2026. április 15-ei visszafizetéssel számolva az alábbi összegek megfizetésére tartunk igényt:

Tőketartozás:	**276 688 000 Ft**
Ügyleti kamat:	**62 120 178 Ft**
Késedelmi kamat:	**30 355 319 Ft**
összes tartozás 2026.04.15-én:	**369 163 497 Ft**

Fenti ügyleti és késedelmi kamat összeget az Ávr. 98. § (4) bekezdése szerint számítottuk ki, így az ügyleti és a késedelmi kamat számításának utolsó napja a visszafizetési kötelezettség tényleges teljesítésének napja lesz, vagyis a fenti összeg 2026. április 15-ét követő megfizetése esetén nőni fog a többlet napokra eső kamat összegével.

Tehát amennyiben nem 2026. április 15-én történik meg a CED Nonprofit Kft. számláján a jóváírás, a tartozás további **napi 40 499 Ft ügyleti** és napi **49 273 Ft késedelmi kamattal**, azaz összesen **napi 89 772 Ft kamattal növekszik**.

A CED Nonprofit Kft. a visszafizetési kötelezettséget a számláján történt jóváírás napján tekinti teljesítettnek, kérjük ezzel a külföldről történő utalás esetén számoljanak.

A CED Közép-európai Gazdaságfejlesztési Hálózat Kft. bankszámlájának adatai:

Számlaszám: 10032000-00359665-00000024

IBAN: HU 80 1003 2000 0035 9665 0000 0024

A számla devizaneme: HUF

Számlavezető bank neve: Magyar Államkincstár

Számlavezető bank címe: 1054 Budapest, Hold u. 4.

BIC (SWIFT) kód: HUSTHUHB

Közleménybe írandó szöveg:

„CED-20-C-00666 támogatási összeg + ügyleti kamat + késedelmi kamat - INVEST HOUSE Kft. "f.a." végső kedvezményezett részéről utalva"

A fenti összeg kiszámításának módja megegyezik az InvestHouse Kft. „f.a." felszámolója, a HUNGARO-JUSTITIA Üzleti Tanácsadó Kft. részére 2025. április 28-án megküldött levelünk 2. pontjában foglalt számítási móddal. A levélben rögzítettük, hogy, függetlenül attól, hogy a Cstv. 35. § (1) bekezdése értelmében az InvestHouse Kft. „f.a." elleni felszámolási eljárásban a jogszabályon alapuló követelés az ügyleti kamat tekintetében csak az eredeti lejárati időig vehető nyilvántartásba, a CED Közép-európai Nonprofit Kft. a visszafizetési kötelezettség tényleges teljesítésének napjáig számított ügyleti és késedelmi kamatköveteléséről nem jogosult lemondani, annak megtérítését a biztosítékként rendelkezésére álló zálogtárgyra vezetendő végrehajtás során érvényesíteni kívánja.

Kérjük, szíveskedjék levelünk tartalmáról ügyfelét tájékoztatni.

A 2026. március 4-ei egyeztetésen megállapodottak szerint a 2026. év 11. hét végéig várjuk visszajelzésüket a fentiekkel kapcsolatosan.

Budapest, 2026. március 9.

Üdvözlettel,

CED Közép-európai Gazdaságfejlesztési Hálózat Nonprofit Kft.

képviseli:

Csík László - ügyvezető

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 31.03.2026. 07:59

Katastarska općina: 334910, PRIVLAKA **Broj ZK uloška: 7841**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-9227/2026
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	8753/1	43;47	**ŠKRAPAVAC**	**28**	
			ORANICA	28	
2.	8753/2	43;47	**ŠKRAPAVAC**	**1377**	
			ORANICA	1377	
		UKUPNO:		**1405**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 1/6		
PINETA 2023 D.O.O., OIB: 68442072665, ULICA BORISA KRNČEVIĆA 58, 23234 VIR		
3. Suvlasnički dio: 5/6		
VILLAPARK PRIVLAKA D.O.O., OIB: 93330839589, RIBARSKA 10, 31000 OSIJEK		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 02.02.2022.g. pod brojem Z-2935/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA SOLEMNIZIRAN PO JAVNOM BILJEŽNIKU MIRJANI BORIĆ IZ OSIJEKA POD BROJEM OV-1284/2022 01.02.2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 276.688.000,00 HUF (slovima: dvjestosedamdesetšestmilijunašestoosamdesetosamtisućaforinti) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, i s njima povezanim kamatama, naknadama i troškovima namirenja koji mogu nastati u vezi s sporazumom, za korist: **CED KÖZÉP-EURÓPAI NONPROFIT KFT, OIB: 55002259324, KACSA UTCA 15, 1027 BUDAPEST, MAĐARSKA**	276.688.000,00 HUF	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 31.03.2026.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 276968/2026

Kontrolni broj: 38503476f47b88b

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 i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

DANIELA BOŽIĆ

Digitally signed by DANIELA BOŽIĆ
Date: 2026.03.31 17:41:14 +02'00'