

GRAD RIJEKA, Rijeka, Korzo 16, OIB: 54382731928, zastupan po Gradonačelniku Marku Filipoviću (u daljnjem tekstu: GRAD RIJEKA) i

THE CITY OF RIJEKA, Rijeka, Korzo 16, PIN: 54382731928, represented by Mayor Marko Filipović (hereinafter: the CITY OF RIJEKA) and

RIJEKA plus d.o.o. Rijeka, Blaža Polića 2/III, OIB: 83938812619, zastupan po direktoru Željku Smojveru (u daljnjem tekstu: RIJEKA plus)

RIJEKA plus d.o.o. Rijeka, Blaža Polića 2/III, PIN: 83938812619, represented by director Željko Smojver (hereinafter: RIJEKA plus)

kao **PRODAVATELJI** (dalje: **PRODAVATELJI**), s jedne strane

as the **SELLERS** (hereinafter: the **SELLERS**), on the one side

i

and

Best in Parking – razvoj d.o.o., Zagreb, Trg Petra Preradovića 6, OIB: 37656856653, zastupan po direktoru Johannu Breiteneder, kao **KUPAC** (u daljnjem tekstu: **KUPAC**) s druge strane,

Best in Parking – razvoj d.o.o., Zagreb, Trg Petra Preradovića 6, PIN: 37656856653, represented by director Johann Breiteneder, as **BUYER** (hereinafter: the **BUYER**) on the other side,

sklopili su u Rijeci dana 17. rujna 2022. godine, ovaj

in Rijeka on September 17, 2022 have entered into following

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

REAL ESTATE SALE PURCHASE CONTRACT

Članak 1.

Article 1

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju:

The contracting parties mutually agree that:

1. da ovaj Ugovor sklapaju temeljem Odluke Gradskog vijeća Grada Rijeke KLASA: 024-01/22-01/99, URBROJ: 2170-1-16-00-22-2 od 21. srpnja 2022. („Službene novine Grada Rijeke“ broj 10/22) kojom je **KUPAC** utvrđen najpovoljnijim ponuditeljem za kupnju nekretnina na javnom natječaju objavljenom dana 06. svibnja 2022. godine) i Odluke Skupštine RIJEKA plusa d.o.o. o prodaji nekretnina u (su)vlasništvu RIJEKA plus d.o.o. br. 178 od 29. srpnja 2022. godine.
2. da ovaj Ugovor sklapaju temeljem Ponude KUPCA zaprimljene 06.06.2022. godine i od strane KUPCA prihvaćene i potpisane Natječajne dokumentacije za prikupljanje pisanih ponuda za kupnju nekretnina, Lokacija – Kompleks Žabica KLASA: 350-06/21-01/1, URBROJ: 2170-1-01-20-22-20 od 06. svibnja 2022. godine.

1. this Contract is concluded based on the Decision of the City Council of the City of Rijeka CLASS: 024-01/22-01/99, FILE REF.: 2170-1-16-00-22-2 dated July 21, 2022 ("Official Gazette of the City of Rijeka" number 10/22) by which the **BUYER** was determined to be the most favourable bidder for the purchase of real estate in competitive bidding published on May 6, 2022) and the Decision of Assembly of RIJEKA plus d.o.o. on sale of the real estate in (co)ownership of RIJEKA plus d.o.o. no. 178 of July 29, 2022.
2. this Contract is concluded based on the **BUYER's** Offer received on June 6, 2022, accepted and signed by the **BUYER** Bidding Documentation for the collection of written bids for the purchase of real estate, Location - Žabica Complex CLASS: 350-06/21-01/1, FILE REF: 2170-1-01-20-22-20 dated May 6, 2022.

Članak 2.

1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je KUPAC, na dan sklapanja ovog Ugovora, PRODAVATELJIMA dostavio sva sredstva osiguranja – bankarske garancije na iznose u HRK predviđene Natječajnom dokumentacijom iz članka 1. stavka 1. točke 2. Ugovora, čime su ispunjeni uvjeti za sklapanje ovog Ugovora, i to:

A. GRADU RIJECI:

- 1.1. bezuvjetnu, neopozivu, platežnu bankarsku garanciju izdanu od Erste&steiermarkische bank d.d. Jadranski trg 3a Rijeka, na prvi pisani poziv i bez prigovora, za iznos 13.795.515,00 Kn što prema fiksnom tečaju konverzije 1 EUR= 7,53450 HRK iznosi 1.830.979,49 EUR, uz rok valjanosti od 16 mjeseci od dana sklapanja Ugovora,
- 1.2. bezuvjetnu, neopozivu, bankarsku garanciju za dobro izvršenje posla, izdanu od Erste&steiermarkische bank d.d. Jadranski trg 3a Rijeka, na prvi pisani poziv i bez prigovora, na iznos od 14.000.000,00 HRK (četrnaestmilijunakuna), što prema fiksnom tečaju konverzije 1 EUR= 7,53450 HRK iznosi 1.858.119,32 EUR, uz rok valjanosti od 40 mjeseci od dana sklapanja ugovora.

B. RIJEKA plusu:

- 1.1. bezuvjetnu, neopozivu, platežnu bankarsku garanciju izdanu od Erste&steiermarkische bank d.d. Jadranski trg 3a Rijeka, na prvi pisani poziv i bez prigovora, za iznos 11.751.735,00 Kn što prema fiksnom tečaju konverzije 1 EUR= 7,53450 HRK iznosi 1.559.723,27 EUR, uz rok valjanosti od 16 mjeseci od dana sklapanja Ugovora,
- 1.2. bezuvjetnu, neopozivu, bankarsku garanciju za dobro izvršenje posla, izdanu od Erste&steiermarkische bank d.d. Jadranski trg 3a Rijeka na prvi pisani poziv i bez prigovora, na iznos od 14.000.000,00 HRK (četrnaestmilijunakuna) što prema fiksnom tečaju konverzije 1 EUR= 7,53450 HRK iznosi 1.858.119,32 EUR, uz rok valjanosti 40 mjeseci od dana sklapanja ugovora.

Article 2

1. The contracting parties mutually agree that the BUYER, on the day of conclusion of this Contract, has provided the SELLERS with all securities - bank guarantees in amount of HRK, required by the Bidding Documentation in its Article 1, Paragraph 1, Point 2 of the Contract, which fulfils the conditions for concluding this Contract, namely with following securities:

A. the CITY OF RIJEKA:

- 1.1. unconditional, irrevocable, payment bank guarantee issued by Erste&steiermarkische bank d.d. Jadranski trg 3a Rijeka, upon first written request and without objection, for HRK 13.795.515,00 which according to the fixed conversion rate 1 EUR= 7,53450 HRK equals EUR 1.830.979,49, with a validity period of 16 months from the date of conclusion of the Contract,
- 1.2. unconditional, irrevocable, performance bank guarantee issued by Erste&steiermarkische bank d.d. Jadranski trg 3a Rijeka, upon first written request and without objection, in the amount of HRK 14.000.000,00 (fourteen million Croatian kuna), which according to the fixed conversion rate 1 EUR= 7,53450 HRK equals EUR 1.858.119,32, with a validity period of 40 months from the date of conclusion of the Contract.

B. RIJEKA plus:

- 1.1. unconditional, irrevocable, payment bank guarantee issued by Erste&steiermarkische bank d.d. Jadranski trg 3a Rijeka, upon the first written request and without objection, for HRK 11.751.735,00, which according to the fixed conversion rate 1 EUR= 7,53450 HRK equals EUR 1.559.723,27, with a validity period of 16 months from the date of conclusion of the Contract,
- 1.2. unconditional, irrevocable, performance bank guarantee issued by Erste&steiermarkische bank d.d. Jadranski trg 3a Rijeka, upon first written request and without objection, in the amount of HRK 14.000.000,00 (fourteen million Croatian kuna), which according to the fixed conversion rate 1 EUR= 7,53450 HRK equals EUR 1.858.119,32, with a validity period of 40 months from the date of conclusion of the Contract.

2. Bankarske garancije iz točke A. 1.1. i B. 1.1. ovoga članka, PRODAVATELJI mogu poslati na naplatu ukoliko KUPAC ne plati iznos ugovorene cijene iz članka 4. stavka 5. točke 1.1. i 1.2. ovog Ugovora u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti građevinske dozvole.
3. Bankarske garancije iz točke A. 1.2. i B. 1.2. ovoga članka, PRODAVATELJI mogu poslati na naplatu u slučaju neispunjenja obveza KUPCA u ugovorenim rokovima, djelomičnog ispunjenja, raskida ugovora, u kojem slučaju navedeni iznos predstavlja naknadu GRADU RIJEKI i RIJEKA plusu za ugovornu kaznu, naknadu štete, sanaciju i osiguranje gradilišta Komplexa Žabica.
2. Bank guarantees from point A. 1.1. and B 1.1. of this Article, the SELLERS can send for collection if the BUYER does not pay the amount of the agreed price from Article 4, Paragraph 5, Points 1.1. and 1.2. of this Contract within 30 days from the date of validity of the building permit.
3. Bank guarantees from Points A. 1.2. and B. 1.2. of this Article, the SELLERS can send for collection in the event of non-fulfilment of the BUYER's obligations within the agreed terms, partial fulfilment, termination of the contract, in which case the stated amount represents compensation to the CITY OF RIJEKA and RIJEKA plus for the contractual penalty, compensation for damage, remediation and insurance of the construction site of the Žabica Complex.

PREDMET UGOVORA

Članak 3.

1. PRODAVATELJI prodaju a KUPAC, radi izgradnje višenamjenske građevine „Kompleks Žabica“ (dalje: Kompleks Žabica), kupuje nekretnine u k.o. Rijeka ukupne površine 14.810 m², označene kao:

- z.k.čest.broj 1228/4 transformator od 8 m²,
- z.k.čest.broj 1228/5 magazin broj 32 od 2.257 m²,
- z.k.čest.broj 1228/31 željezničko tijelo od 6.119 m²,
- z.k.čest.broj 1228/40 magazin broj 31 od 6.381 m² i
- z.k.čest.broj 1228/42 stambena zgrada od 45 m²

sve upisane u z.k.ul. broj 5749 Zemljišnoknjižnog odjela Rijeka, Općinskog suda u Rijeci (dalje: nekretnina) u (su)vlasništvu GRADA RIJEKE u 27/50 i RIJEKA plusa u 23/50 dijela.

2. Prema stanju u katastarskom operatu za k.o. Stari grad, nekretnine iz stavka 1. ovoga članka označene su kao: kat.čest. broj 3302/2, kat.čest. broj 3303/1, kat.čest. broj 3304/1, kat.čest. broj 3307/2, kat.čest. broj 3321/15 i kat.čest. broj 3321/23 i upisane u posjedovni list broj 3265.

SUBJECT MATTER OF THE CONTRACT

Article 3

1. The SELLERS sell and the BUYER, for the purpose of building a multi-purpose building "Žabica Complex" (hereinafter: Žabica Complex), purchases real estate in cadastral municipality Rijeka with a total area of 14.810 m², marked as:

- land reg.plot number 1228/4 transformer of 8 m²,
- land reg.plot number 1228/5 magazine no. 32 of 2.2.57 m²,
- land reg.plot number 1228/31 railway body of 6.119 m²,
- land reg.plot number 1228/40 magazine no. 31 of 6,381 m² and
- land reg.plot number 1228/42 residential building of 45 m²

all registered in land registry file no. 5749 of the Land Registry Department Rijeka of the Municipality Court of Rijeka (hereinafter: the real estate), in (co)ownership of CITY OF RIJEKA in 27/50 part and RIJEKA plus in 23/50 part.

2. According to the state in the cadastral register for cadastral municipality Stari grad, the real estate from Paragraph 1 of this Article is marked as: cad.plot number 3302/2, cad.plot number 3303/1, cad.plot number 3304/1, plot number 3307/2, serial number 3321/15 and plot number 3321/23 and registered in the property sheet number 3265.

3. Nekretnine koje su predmet prodaje u naravi predstavljaju zgrade (skladišta) na adresi Rijeka, Žabica 4 (zgrada sagrađena na z.k.čest. broj 1228/40, k.o. Rijeka) i Žabica 6 (zgrada sagrađena na z.k.čest. broj 1228/5, k.o. Rijeka) te kolni prilaz, prolaz i okoliš. Zgrade na adresi Rijeka, Žabica 4 i 6 podjeljene su u ukupno 33 (tridesettri) prostora, od čega su 23 (dvadesettri) poslovna prostora oslobođena od osoba i stvari, 9 (devet) poslovnih prostora za svoje potrebe koristi Grad Rijeka i nisu u režimu naplate, a 1 (jedan) poslovni prostor u površini od 17 m² na adresi Rijeka, Žabica 6, koristi zakupnik IGOM d.o.o. temeljem Ugovora o zakupu broj 9764 od 28.05.2020. godine i za isti će PRODAVATELJI pokrenuti postupak otkazivanja odmah nakon zaključenja ovog Ugovora. Dio z.k.čest. broj 1228/31 k.o. Rijeka u naravi je parkiralište, dio se koristi kao kolni pristup na parkiralište koje se nalazi na dijelu z.k.čest.broj 1228/1 k.o. Rijeka (izvan zahvata Komplexa Žabica) dok preostali dio z.k.čest.broj 1228/31 k.o. Rijeka predstavlja okoliš zgrada. Na z.k.čest. broj 1228/4, k.o. Rijeka nalazi se gospodarska zgrada – transformator dok z.k.čest.broj 1228/42 k.o. Rijeka u naravi predstavlja okoliš.

PRODAVATELJI se obvezuju sve poslovne prostore i kolni prilaz koji se koristi za obavljanje pružanja usluga parkirališta predati u posjed KUPCU u roku od 13 mjeseci od dana zaključenja ovog Ugovora kako je to i predviđeno člankom 14. ovog Ugovora i za taj period KUPAC nema pravo na naknadu za korištenje nekretnina, stjecanje bez osnove, naknadu štete ili naplatu korištenja iz bilo kojeg drugog osnova.

4. KUPAC je upoznat da RIJEKA plus koristi nekretninu z.k.čest.broj 1228/31 za pristup z.k.čest.broj 1228/1, k.o. Rijeka koja je susjedna predmetu prodaje - nekretnini z.k.čest.broj 1228/31 k.o. Rijeka te izjavljuje da ovlašćuje PRODAVATELJE da istu koriste bez naknade kao prolaz na rok od 13 mjeseci od dana zaključenja ovog Ugovora

3. The real estate that is the subject of the sale represents in kind the buildings (warehouses) at the address Rijeka, Žabica 4 (building built on land reg. plot No. 1228/40, c.m. Rijeka) and Žabica 6 (building built on land reg. plot No. 1228/5, c.m. Rijeka) driveway, passage and environment. The buildings at the address Rijeka, Žabica 4 and 6 are divided into a total of 33 (thirty-three) business premises, of which 23 (twenty-three) business premises are free from persons and things, 9 (nine) business spaces are used by the City of Rijeka for their own needs and are not in billing regime, and 1 (one) business premise with an area of 17 m² at the address Rijeka, Žabica 6, is used by the tenant IGOM d.o.o. based on Lease Contract No. 9764 dated May 28, 2020 and for which the SELLERS will initiate the cancellation procedure immediately after the conclusion of this Contract. Part of land reg. plot no. No. 1228/31 Rijeka is in nature a parking lot, part of it is used as a driveway to the parking lot, which is located on the part of land reg. plot No. 1228/1 c.m. Rijeka (outside the scope of the Žabica Complex), while the remaining part of land reg. plot No. 1228/31 c.m. Rijeka represents the environment of the buildings. On land reg. plot No. 1228/4, c.m. Rijeka, there is a commercial building - a transformer, while land reg. plot No. 1228/42 c.m. Rijeka in nature represents the environment.

The SELLERS are obligated to transfer to the BUYER the possession of all business premises and the driveway used for the provision of parking services within 13 months from the date of conclusion of this Contract, as it is provided in Article 14 of this Contract, and for that period the BUYER has no right to compensation for the use of real estate, acquisition without a basis, compensation for damages or collection of use from any other basis.

4. The BUYER is informed that RIJEKA plus uses real estate land reg. plot No. 1228/31 for access to land reg. plot No. 1228/1, c.m. Rijeka, which is adjacent to the subject of sale - real estate land reg. plot No. 1228/31 c.m. Rijeka as well as the BUYER hereby declares that he authorizes the SELLERS to use it free of charge as a passage for a period of 13 months from the date of conclusion of this Contract.

KUPOPRODAJNA CIJENA NEKRETNINA

REAL ESTATE PURCHASE PRICE

Članak 4.

Article 4

1. Kupoprodajna cijena nekretnina iz članka 3. ovog Ugovora iznosi 5.750,00 HRK/1 m² odnosno ukupno 85.157.500,00 HRK (slovima: osamdesetpetmilijunastopedesetsedamstisuć aipetstokuna) što prema fiksnom tečaju konverzije 1 EUR= 7,53450 HRK iznosi 11.302.342,56 EUR.
 2. U kupoprodajnu cijenu uračunavaju se jamčevine, koje je KUPAC uplatio svakom PRODAVATELJU u iznosu od 1.500.000,00 HRK što prema fiksnom tečaju konverzije 1 EUR = 7,53450 HRK iznosi 199.084,21 EUR. Jamčevina u ukupnom iznosu od 3.000.000,00 HRK što prema fiksnom tečaju konverzije 1 EUR = 7,53450 HRK iznosi 398.168,43 EUR se uračunava u iznos dijela kupoprodajne cijene iz stavka 3. točke 1. ovoga članka.
 3. Kupoprodajnu cijenu KUPAC se obvezuje platiti PRODAVATELJIMA na slijedeći način i u slijedećim rokovima:
 1. Iznos od 56.610.250,00 HRK što prema fiksnom tečaju konverzije 1 EUR = 7,53450 HRK iznosi 7.513.471,37 EUR (70% kupoprodajne cijene umanjeno za plaćene jamčevine) - u roku od 30 dana od dana sklapanja Ugovora, od čega:
 - 1.1. GRADU RIJEKI iznos od 30.689.535,00 HRK što prema fiksnom tečaju konverzije 1 EUR = 7,53450 HRK iznosi 4.073.201,27 EUR (54% umanjen za jamčevinu) uplatom u korist Proračuna Grada Rijeke na račun broj IBAN: HR 3324020061837300005 kod Erste&Steiermarkische bank d.d. Rijeka.
 - 1.2. RIJEKA plusu iznos od 25.920.715,00 HRK što prema fiksnom tečaju konverzije 1 EUR = 7,53450 HRK iznosi 3.440.270,09 EUR (46% umanjen za jamčevinu) uplatom na račun broj IBAN: HR5323400091110724353 kod Privredne banke d.d. Zagreb.
1. The purchase price for the real estate from Article 3 of this Contract amounts to HRK 5,750.00/1 m², or a total of HRK 85.157.500,00 (in letters: eighty-five million fifty-seven thousand five hundred Croatian kuna) which according to the fixed conversion rate 1 EUR= 7,53450 HRK equals EUR 11.302.342,56.
 2. Deposits paid by the BUYER to each of the SELLERS in the amount of HRK 1.500.000,00, which according to the fixed conversion rate 1 EUR= 7,53450 HRK equals EUR 199.084,21, are calculated in the purchase price. Deposit in the total amount of HRK 3.000.000,00, which according to the fixed conversion rate 1 EUR= 7,53450 HRK equals EUR 398.168,43, is calculated in the amount of part of the purchase price from Paragraph 3, Point 1 of this Article.
 3. The BUYER is obligated to pay the purchase price to the SELLERS in the following manner and within the following time-limits:
 1. The amount of HRK 56.610.250,00, which according to the fixed conversion rate 1 EUR= 7,53450 HRK equals EUR 7.513.471,37 (70% of the purchase price reduced by paid deposits) - within 30 days from the date of signing the Contract, of which to:
 - 1.1. the CITY OF RIJEKA the amount of HRK 30.689.535,00, which according to the fixed conversion rate 1 EUR= 7,53450 HRK equals EUR 4.073.201,27 (54% minus the deposit) by payment in favour of the Budget of the City of Rijeka to the account number IBAN: HR 3324020061837300005 opened at Erste&Steiermarkische bank d.d. Rijeka.
 - 1.2. RIJEKA plus the amount of HRK 25.920.715,00, which according to the fixed conversion rate 1 EUR= 7,53450 HRK equals EUR 3.440.270,09 (46% minus the deposit) by payment to the account number IBAN: HR5323400091110724353 opened at Privredna banka d.d. Zagreb.

4. Ukoliko KUPAC ne plati 70% kupoprodajne cijene u roku od 30 dana od dana sklapanja Ugovora, oba PRODAVATELJA mogu zajednički jednostrano raskinuti Ugovor, a KUPAC nema pravo na povrat uplaćenih jamčevina. U tom slučaju PRODAVATELJI su obvezni KUPCU vratiti neiskorištene bankarske garancije na njegov zahtjev, u roku od 30 dana od dana jednostranog raskida ugovora.
4. If the BUYER does not pay 70% of the purchase price within 30 days from the date of conclusion of the Contract, both SELLERS together can unilaterally terminate the Contract, and the BUYER has no right to return paid deposits. In this case, the SELLERS are obliged to return unused bank guarantees to the BUYER at his request, within 30 days from the date of unilateral termination of the contract.
5. Iznos od 25.547.250,00 HRK što prema fiksnom tečaju konverzije 1 EUR = 7,53450 HRK iznosi 3.390.702,77 EUR) (30% kupoprodajne cijene) - u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti građevinske dozvole za izgradnju Komplexa Žabica, od čega:
5. The amount of HRK 25.547.250,00, which according to the fixed conversion rate 1 EUR= 7,53450 HRK equals EUR 3.390.702,77 (30% of the purchase price) - within 30 days from the date of validity of the building permit for the construction of the Žabica Complex, of which to:
- 1.1. GRADU RIJEKI, iznos od 13.795.515,00 HRK što prema fiksnom tečaju konverzije 1 EUR = 7,53450 HRK iznosi 1.830.979,49 EUR (54%) uplatom u korist Proračuna Grada Rijeke na račun broj IBAN: HR 3324020061837300005 kod Erste&Steiermarkische bank d.d. Rijeka
- 1.1. the CITY OF RIJEKA, the amount of HRK 13.795.515,00, which according to the fixed conversion rate 1 EUR= 7,53450 HRK equals EUR 1.830.979,49 (54%) by payment in favor of the Budget of the City of Rijeka to the account number IBAN: HR 3324020061837300005 opened at Erste&Steiermarkische bank d.d. Rijeka
- 1.2. RIJEKA plusu, iznos od 11.751.735,00 HRK što prema fiksnom tečaju konverzije 1 EUR = 7,53450 HRK iznosi 1.559.723,27 EUR (46%) uplatom na račun broj IBAN: HR5323400091110724353 kod Privredne banke d.d. Zagreb.
- 1.2. RIJEKA plus, the amount of HRK 11.751.735,00, which according to the fixed conversion rate 1 EUR= 7,53450 HRK equals EUR 1.559.723,27 (46%) by payment to the account number IBAN: HR5323400091110724353 opened at Privredna banka d.d. Zagreb.
6. Ukoliko KUPAC ne plati 30% kupoprodajne cijene u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti građevinske dozvole za izgradnju Komplexa Žabica, PRODAVATELJI imaju pravo poslati na naplatu bankarske garancije iz članka 2. točke A. 1.1. i B. 1.1. ovog Ugovora. Po aktiviranju i naplati bankarskih garancija smatra se da je KUPAC podmirio 30 % iznosa kupoprodajne cijene.
6. If the BUYER does not pay 30% of the purchase price within 30 days from the date of validity of the building permit for the construction of the Žabica Complex, the SELLERS have the right to send the bank guarantees from Article 2, point A. 1.1. and B. 1.1. of this Contract for collection. Upon activation and collection of bank guarantees, it is considered that the BUYER has paid 30% of the purchase price.

POREZNE OBVEZE

Članak 5.

1. Isporuka suvlasničkog dijela nekretnine u (su)vlasništvu GRADA RIJEKE u dijelu 27/50 koji je predmet ovog ugovora oslobođena je plaćanja poreza na dodanu vrijednost temeljem čl. 40. stavka 1. podstavka j)

TAX OBLIGATIONS

Article 5

1. Supply of the co-ownership part of the real estate in (co)ownership of the CITY OF RIJEKA, in part of 27/50 that is the subject matter of this Contract is exempt from paying value added tax based on Art. 40, Paragraph 1, Subparagraph j)

Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine broj 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22) te je za stjecanje istih KUPAC u obvezi platiti porez na promet nekretnina.

2. Temeljem članka 40. stavka 4. Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine broj 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22) RIJEKA plus koristi pravo na izbor oporezivanja. Isporuka suvlasničkog dijela nekretnine u (su)vlasništvu RIJEKA plus u dijelu 23/50 koji je predmet ovog ugovora oporezuje se PDV-om sukladno članku 75. stavku 3. točki c) Zakona te za stjecanje istih temeljem članka 5. stavka 2. Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine broj 115/16 i 106/18) KUPAC ne plaća porez na promet nekretnina. RIJEKA plus se obvezuje KUPCU izdati račun za isporuku suvlasničkog dijela nekretnine u (su)vlasništvu RIJEKA plus u dijelu 23/50.

of the Value Added Tax Act (Official Gazette No. 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22) and the BUYER is obliged to pay real estate transfer tax for the acquisition of the co-ownership part of the real estate.

2. Based on Article 40, Paragraph 4 of the Value Added Tax Act (Official Gazette No. 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138 /20, 39/22) RIJEKA plus uses the right to choose taxation. Supply of the co-ownership part of the real estate in (co)ownership of RIJEKA plus in part of 23/50, which is the subject matter of this Contract, is taxed by VAT in accordance with Article 75, Paragraph 3, Point c) of the Value Added Tax Act (Official Gazette No. 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22) and for the acquisition of the co-ownership part of the real estate based on Article 5, Paragraph 2 of the Real Estate Tax Act (Official Gazette No. 115/16 and 106/18) the BUYER does not pay real estate transfer tax. RIJEKA plus is obligated to issue an invoice to the BUYER for the supply of the co-owned part of the real estate in (co)ownership of RIJEKA plus in part of 23/50.

STVARNI TROŠKOVI PRIPREME

Članak 6.

1. Stvarni troškovi pripreme građevinskog zemljišta (parcelacija, idejni, glavni projekt, izvedbeni projekt s geomehanikom i kontrolom glavnog projekta te ishodenje dozvola) iznose 9.272.354,16 HRK (slovima: devetmilijunadvjestosedamdesetdvijetisučetiristo-pedesetčetirikunei16/100) što prema fiksnom tečaju konverzije 1 EUR= 7,53450 HRK iznosi 1.230.652,88 EUR. Iznos troškova pripreme, KUPAC je dužan platiti GRADU RIJECI, na račun broj IBAN: HR3324020061837300005 kod Erste&Steiermarkische bank d.d. Rijeka, u roku od 3 (tri) mjeseca od dana sklapanja ovog Ugovora.
2. KUPAC ima pravo izmjene projektne dokumentacije o svom trošku, u skladu s Detaljnim planom uređenja zemaljskog putničkog terminala „Zapadna Žabica“ („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 44/07) i slijedećim uvjetima:

ACTUAL PREPARATION COSTS

Article 6

1. The actual costs of building land preparation (subdivision, conceptual, main project, execution project with geomechanics and control of the main project and obtaining permits) amount to HRK 9.272.354,16 (in letters: nine million two hundred seventy-two hundred three hundred fifty-four Croatian kuna and 16/100), which according to the fixed conversion rate 1 EUR= 7,53450 HRK equals EUR 1.230.652,88. The amount of preparation costs, the BUYER is obliged to pay to the CITY OF RIJEKA, to the account number IBAN: HR3324020061837300005 at Erste&Steiermarkische bank d.d. Rijeka, within 3 (three) months from the date of conclusion of this Contract.
2. The BUYER has the right to change the project documentation at its own expense, in accordance with the Detailed Development Plan of the Ground Passenger Terminal "Zapadna Žabica" ("Official Gazette of Primorje-Gorski Kotar County" No. 44/07) and the following conditions:

- koeficijent izgrađenosti građevne čestice – najmanje 0,80;
- broj parkirnih mjesta – najmanje 800 PM;
- broj autobusnih perona /unutar autobusnoga terminala/ – najmanje 14;
- trgovačku namjenu moguće je planirati samo u suterejskoj/prizemnoj etaži, u površini ne većoj od 8.000 m² bruto;
- poslovnu i uslužnu namjenu moguće planirati na preostalim raspoloživim površinama prema potrebama KUPCA/investitora;
- obnovljivi izvori energije - moguće je korištenje obnovljivih izvora energije i u tom smislu projektiranje i korištenje mrežnih fotonaponskih sustava za vlastite potrebe kao i kolektora za pripremu tople vode, vodeći računa o estetskoj uklopivosti, ukoliko se smještaj istih planira na pročeljima
- polivalentna dvorana u zadržanom skladištu - nije obavezna namjena.

3. Izmjenu projektne dokumentacije KUPAC je obavezan povjeriti STUDIO 3 LHD d.o.o. kao autoru prvonagrađenog rada na provedenom javnom natječaju za izradu Idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja područja autobusnog terminala Zapadna Žabica, a na izmijenjeno projektno rješenje i Glavni projekt KUPAC je obavezan ishoditi suglasnost GRADA RIJEKE, koju isti neće bezrazložno uskratiti.

4. Ukoliko KUPAC pristupi izmjeni projektne i druge dokumentacije u skladu s odredbom ovog članka, plaća 50% iznosa stvarnih troškova odnosno iznos od 4.636.177,00 HRK (slovima: četirimilijunašestotridesetišesttisu-ćastosedamdesetsedamkuna) što prema fiksnom tečaju konverzije 1 EUR= 7,53450 HRK iznosi 615.326,43 EUR, u roku od 3 (tri) mjeseca od dana sklapanja ovog Ugovora.

Kao dokaz da je KUPAC pristupio izmjeni dokumentacije smatra se ishođena suglasnost GRADA RIJEKE na izmijenjeni idejni projekt.

5. Na dan plaćanja troškova pripreme, GRAD RIJEKA ustupiti će KUPCU idejni, glavni i izvedbeni projekt s geomehanikom i kontrolom glavnog projekta iz stavka 1. ovoga članka.

6. KUPAC je dužan u roku od najkasnije 30 dana od dana sklapanja ovog Ugovora PRODAVATELJE obavijestiti u pisanom

3. The BUYER is obliged to entrust STUDIO 3 LHD d.o.o. as the author of the first-prized work in the public bidding for the development of the Conceptual Urbanistic-Architectural Design of the area of the Žabica West bus terminal, with the amendment of the project documentation, and the BUYER is obliged to obtain the consent of the CITY OF RIJEKA for the amended design and the Main Project, which consent shall not be unreasonably denied.

4. If the BUYER amends the design and other documentation in accordance with the provision of this Article, he shall pay 50% of the actual costs, i.e. the amount of HRK 4.636.177,00 (in letters: four million six thirty six thousand one hundred seventy seven), which according to the fixed conversion rate 1 EUR= 7,53450 HRK equals EUR 615.326,43, within 3 (three) months from conclusion of this Contract.

The consent of the CITY of RIJEKA to the amended conceptual project is considered as proof that the BUYER has approached to change the documentation.

5. On the day of payment of the preparation costs, the CITY OF RIJEKA will provide the BUYER the conceptual, main and implementation project with geomechanics and control of the main project from Paragraph 1 of this Article.

6. The BUYER is obliged to notify the SELLER in writing at the latest within 30 days from the date of conclusion of this Contract, whether they will

obliku da li će koristiti postojeću projektnu dokumentaciju ili pristupiti izmjeni iste.

use the existing project documentation or shall approach to change it.

KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS/ PROMETNA INFRASTRUKTURA

UTILITY AND WATER CONTRIBUTION/TRAFFIC INFRASTRUCTURE

Članak 7.

Article 7

1. Visina komunalnog doprinosa utvrđuje se rješenjem koje donosi GRAD RIJEKA, Odjel gradske uprave za komunalni sustav.
 2. KUPAC/investitor ima obvezu izgradnje dvotračne prometnice u dužini od cca 300 m, prometno-građevinsku rekonstrukciju postojećeg Trga Žabica i ulaznog trga Komplexa Žabica s pripadajućom komunalnom infrastrukturom. Detaljnija prava i obveze uredit će se međusobnim ugovorom Grada Rijeke i KUPCA/investitora.
 3. Imovinsko-pravna priprema, izrada projektne dokumentacije te ishođenje akata za gradnju prometne i komunalne infrastrukture iz prethodnog stavka ovoga članka obveza je Grada Rijeke.
 4. KUPAC/investitor dužan je regulirati plaćanje vodnog doprinosa sukladno Zakonu o financiranju vodnog gospodarstva važećem u vrijeme nastanka obveze.
1. The amount of the communal contribution is determined by a decision issued by the CITY OF RIJEKA, the Department of the City Administration for the Communal System.
 2. The BUYER/investor is obliged to build a two-lane road with a length of approximately 300 m, traffic and construction reconstruction of the existing Žabica Square and the entrance square of the Žabica Complex with the associated communal infrastructure. More detailed rights and obligations will be regulated by a mutual agreement between the City of Rijeka and the BUYER/investor.
 3. The property-legal preparation, drafting of project documentation and the issuance of documents for the construction of transport and communal infrastructure from the previous paragraph of this article are the obligations of the City of Rijeka.
 4. The BUYER/investor is obliged to regulate the payment of the water contribution in accordance with the Financing of Water Management Act in force at the time when obligation arises.

OBVEZE KUPCA

OBLIGATIONS OF THE BUYER

Članak 8.

Article 8

1. KUPAC ima obveze :
 1. Platiti PRODAVATELJIMA kupoprodajnu cijenu nekretnina u roku i na način iz članka 4. ovog Ugovora,
 2. Platiti stvarne troškove pripreme sukladno članku 6. ovog Ugovora,
 3. Regulirati pitanje komunalnog i vodnog doprinosa/prometne infrastrukture iz članka 7. ovog Ugovora,
 4. O svom trošku i uz obaveznu suglasnost GRADA RIJEKE izraditi eventualne izmjene važeće projektne i druge dokumentacije, ishoditi pravomoćnu građevinsku dozvolu i započeti s izgradnjom Komplexa Žabica - u roku od 14 (četnaest) mjeseci od dana sklapanja ovog Ugovora,
1. The BUYER is obliged to:
 1. Pay the SELLERS the purchase price for the real estate within the time-limit and in the manner referred to in Article 4 of this Contract,
 2. Pay the actual preparation costs in accordance with Article 6 of this Contract,
 3. To regulate the issue of communal and water contribution/transport infrastructure from Article 7 of this Contract,
 4. At his own expense and with the mandatory consent of the CITY OF RIJEKA, make eventual changes to the valid design and other documentation, obtain a valid building permit and start the construction of the Žabica Complex - within 14 (fourteen) months from the date of signing this Contract,

5. O svom trošku izvesti radove prelaganja postojećih objekata/uređaja/instalacija komunalne infrastrukture na građevnoj čestici Komplexa Žabica.
 6. Financirati izgradnju nove trafostanice (predviđena projektom dokumentacijom u sklopu Komplexa Žabica) o čemu će zaključiti poseban ugovor o međusobnim pravima i obvezama s HŽ Infrastruktura d.o.o. i HEP d.d.
 7. Razriješiti pitanje auto-vlaka iz točke 1.1.2. Natječajne dokumentacije iz članka 1. točke 2. ovog Ugovora,
 8. O svom trošku ishoditi potrebnu dokumentaciju i izvesti rušenje postojećih građevina koje u cijelosti ili dijelom ulaze u građevnu česticu Komplexa Žabica kao i sve druge potrebne radove u sklopu pripreme za izgradnju (odvoz materijala i slično).
 9. Izvesti priključke na komunalnu infrastrukturu građevine koju će izgraditi te prilagodbu postojeće infrastrukture (u i izvan granica zahvata) potrebama novo planirane građevine, što podrazumijeva financiranje i ishođenje potrebne dokumentacije, izvođenje radova te reguliranje imovinsko-pravnih odnosa vezane uz priključke s nadležnim tijelima.
 10. Izgraditi Komplex Žabica i ishoditi pravomoćnu uporabnu dozvolu - u roku od 24 (dvadesetčetiri) mjeseca od dana pravomoćnosti građevinske dozvole.
 11. Izgraditi dvotračnu/dvosmjernu prometnicu (produženje Ulice Riva) u dužini od cca 300 m i izvršiti prometno-građevinsku rekonstrukciju postojećeg Trga Žabica, uključujući uređenje ulaznog trga Komplexa Žabica (građevna čestica planske oznake PP1) s pripadajućom komunalnom infrastrukturom, sukladno ugovoru iz članka 7. ovog ugovora (veza točka 3. ovoga članka), sve u rokovima usklađenim s izgradnjom Komplexa Žabica.
 12. organizirati građenje i održavati gradilište tako da se osigura nesmetano i sigurno odvijanje prometa vozila i pješaka okolnim prometnicama i javnim površinama.
 13. Građevinski i drugi otpad s gradilišta zbrinjavati u skladu s zakonskim propisima.
 14. Prihvatiti zatečeno stanje na nekretninama koje su predmet prodaje po načelu „viđeno – kupljeno“ što isključuje naknadne prigovore kupca
5. At his own expense, carry out the relocation of existing facilities/devices/installations of communal infrastructure at the construction site of the Žabica Complex.
 6. Finance the construction of a new substation (predicted by the project documentation as part of the Žabica Complex), on which a special agreement on mutual rights and obligations will be concluded with HŽ Infrastruktura d.o.o. and HEP d.d.
 7. Resolve the car-train issue from Point 1.1.2. of the Bidding Documentation from Article 1, Point 2 of this Contract,
 8. At his own expense, obtain the necessary documentation and carry out the demolition of existing buildings that are part or all of the Žabica complex, as well as all other necessary work as part of the preparation for construction (removal of materials and similar).
 9. Carry out connections to the communal infrastructure of the building to be built and adaptation of the existing infrastructure (within and outside the boundaries of the project) to the needs of the newly planned building, which includes financing and obtaining the necessary documentation, execution of works and regulation of property-legal relations related to connections with the competent authorities.
 10. Build the Žabica Complex and obtain a valid certificate of occupancy - within 24 (twenty-four) months from the date of validity of the building permit.
 11. Build a two-lane/two-way road (extension of Riva Street) with a length of approx. 300 m and carry out the traffic and construction reconstruction of the existing Žabica Square, including the arrangement of the entrance square of the Žabica Complex (building plot of planning designation PP1) with the associated communal infrastructure, in accordance with the Contract from Article 7 of this Contract (link to point 3 of this article), all within the time-limits aligned with the construction of the Žabica Complex.
 12. Organize the construction and maintain the construction site in such a way to ensure the smooth and safe flow of vehicle and pedestrian traffic on the surrounding roads and public areas.
 13. Dispose of construction and other waste from the construction site in accordance with legal regulations.
 14. Accept the existing condition of real estate that is the subject of sale according to the "seen - bought" principle, which excludes subsequent complaints from the BUYER
2. Do ishođenja pravomoćne uporabne dozvole za izgrađeni Komplex Žabica,
 2. During the duration of the contract, i.e. until the issuance of a valid certificate of occupancy for

KUPAC/investitor se obvezuje da nekretnine koje su predmet kupoprodaje neće otuđiti, opteretiti niti na bilo koji način prenijeti na drugu osobu, bez suglasnosti GRADA RIJEKE I RIJEKA plusa d.o.o. koju isti neće bezrazložno uskratiti. U protivnom GRAD RIJEKA i RIJEKA plus imaju pravo jednostrano raskinuti Ugovor i naplatiti bankarske garancije iz članka 2. ovog Ugovora.

the constructed Žabica Complex, the BUYER/investor is obliged not to alienate, encumber, or in any way transfer the real estate that is the subject of the purchase to another person, without the consent of the CITY OF RIJEKA and RIJEKA plus d.o.o. who both will not unreasonably withhold such consent. Otherwise, the CITY OF RIJEKA and RIJEKA plus have the right to unilaterally terminate the Contract and collect bank guarantees from Article 2 of this Contract.

AUTOBUSNI KOLODVOR

BUS TERMINAL

Članak 9.

Article 9

1. KUPAC se obvezuje autobusni kolodvor opremiti i staviti u funkciju u roku od 3 mjeseca od dana ishoda uporabe dozvole, te o danu početka rada autobusnog kolodvora s podacima o pružatelju kolodvorskih usluga obavijestiti PRODAVATELJE.
 2. GRAD RIJEKA će najkasnije u roku od 30 dana od nakon stavljanja u funkciju autobusnog kolodvora donijeti odluku kojom će se utvrditi da je autobusni kolodvor unutar Komplexa Žabica jedini autobusni kolodvor u gradu Rijeci. Navedena će biti na snazi za vrijeme postojanja i urednog i kvalitetnog funkcioniranja autobusnog kolodvora.
 3. Opremanje autobusnog kolodvora, usluge koje se obavljaju u sklopu kolodvorske djelatnosti te prava, obveze i način rada pružatelja kolodvorskih usluga u funkcioniranju kolodvora moraju biti u skladu s Zakonom o prijevozu u cestovnom prometu i Pravilnikom o autobusnim kolodvorima, važećim na dan početka rada autobusnog kolodvora.
1. The BUYER is obliged to equip the bus terminal and put it into operation within 3 months from the date of issuance of the certificate of occupancy, and to inform the SELLERS about the date of the start of operation of the bus terminal with information about the terminal service provider.
 2. No later than 30 days after the bus terminal is put into operation, the CITY OF RIJEKA will make a decision that will establish that the bus terminal within the Žabica Complex is the only bus terminal in the city of Rijeka. The aforementioned will be in force during the existence and orderly and high-quality functioning of the bus station.
 3. The equipment of the bus terminal, the services performed as part of the terminal activity, and the rights, obligations and way of working of the terminal service provider in the functioning of the terminal must be in accordance with the Road Transport Act and the Ordinance on Bus Stations, valid on the day the bus terminal starts operating.

PARKIRNA MJESTA S POVLAŠTENIM PARKIRNIM KARTAMA

PARKING PLACES WITH PREFERRED PARKING CARDS

Članak 10.

Article 10

1. Nakon prestanka korištenja Putničke obale kao javnog parkirališta, KUPAC se na dan ishoda uporabe dozvole obvezuje na dijelu Komplexa Žabica osigurati 150 parkirnih kartica za parkiranje fizičkih osoba - stanara i obrtnika koji imaju prebivalište i sjedište obrta na istoj adresi, po Cjeniku RIJEKA plusa d.o.o. za otvorena parkirališta,
1. After termination of the use of Putnička obala as public parking lot, the BUYER is obliged, on the day of obtaining the use permit, to ensure 150 parking cards in the part of the Žabica Complex for the parking of natural persons - tenants and craftsmen who have their place of residence and the headquarters of their crafts at the same address, for open parking lots, according to the

važećem u vrijeme nastanka obveze KUPCA. RIJEKA plus na dan zaključenja ovog Ugovora dostavlja KUPCU Cjenik sa strukturom cijene komercijalne usluge parkiranja u garažama i parkiralištima u vlasništvu te pod ugovorom/koncesijom TD RIJEKA plus d.o.o., a svaku izmjenu Cjenika koja se objavljuje na web stranicama RIJEKA plusa, obvezuje se dostaviti KUPCU u roku od 8 dana od dana stupanja na snagu izmjene Cjenika.

2. Stanar i obrtnik iz stavka 1. ovoga članka su fizičke osobe - stanar i obrtnik, koji je u trenutku sklapanja ovog Ugovora, u skladu s Općim uvjetima isporuke komunalne usluge parkiranja na uređenim javnim površinama i u javnim garažama na području grada Rijeke („Službene novine Grada Rijeke“ broj 4/22-dalje: Opći uvjeti) ostvario pravo na kupnju povlaštene parkirne karte (dalje u tekstu: PPK) za zatvoreno parkiralište Putnička obala-Riva boduli i parkiralište HŽ Žabica, uz uvjet da u vrijeme završetka izgradnje Komplexa Žabice ima prijavljeno prebivalište (stanar) odnosno prebivalište i sjedište obrta (obrnika) na područjima Centar i Zapad koja područja su određena Odlukom o određivanju javnih parkirališta s naplatom („Službene novine Grada Rijeke“ broj 14/19, 16/19, 17/19 i 5 /21) te uz ispunjavanje svih drugih uvjeta za ostvarenje prava na kupnju povlaštene parkirne karte propisanih Općim uvjetima.

RIJEKA plus d.o.o. Price List for open parking lots, valid at the time of the BUYER's obligation. On the day of the conclusion of this Contract RIJEKA plus delivers to the BUYER a Price List with the price structure of commercial parking services in garages and parking lots owned and under contract/concession by TD RIJEKA plus d.o.o., and any changes to the Price List published on RIJEKA plus's website must be delivered to the BUYER in within 8 days from the date of entry into force of the change in the Price List.

2. The tenant and craftsman referred to in Paragraph 1 of this Article are natural persons - the tenant and craftsman, who, at the time of entering into this Contract, are in accordance with the General Terms and Conditions for the provision of communal parking services on organized public areas and in public garages in the area of the city of Rijeka ("Official Gazette of the City of Rijeka" number 4/22 - hereinafter: General Terms and Conditions) acquired the right to purchase a privileged parking ticket (hereinafter: PPT) for the closed Putnička obala-Riva parking lot and the HŽ Žabica parking lot, with the condition that at the time of the completion of the construction of the Žabica Complex, it has registered residence (tenant), i.e. residence and headquarters of the craft (craftsman) in the areas of the Centre and West, which areas are determined by the Decision on determining public parking lots under charging ("Official Gazette of the City of Rijeka" no. 14/19, 16/19, 17/19 and 5/21) and with fulfilling all other conditions for exercising the right to purchase a privileged parking ticket prescribed by the General Terms and Conditions.

OBVEZE I JAMSTVA PRODAVATELJA

Članak 11.

1. PRODAVATELJI su dužni:
 1. Suradivati i pružati svu stručnu pomoć KUPCU u eventualnom postupku izmjene projektne dokumentacije iz članka 6. ovog Ugovora i izdavanja pravomoćne građevinske dozvole za izgradnju Komplexa Žabica,
 2. Izvršiti imovinsko-pravnu pripremu, izraditi projektnu dokumentaciju te ishoditi akte za gradnju prometne i komunalne infrastrukture iz članka 7. ovoga Ugovora (veza članak 8. stavak 1. točka. 11.).

SELLERS'S OBLIGATIONS AND WARRANTIES

Article 11

1. The SELLERS oblige to:
 1. cooperate and provide all professional assistance to the BUYER in the eventual procedure of changing the project documentation from Article 6 of this Contract and in procedure of issuing a valid building permit for the construction of the Žabica Complex,
 2. carry out property-legal preparation, create project documentation and obtain documents for the construction of transport and communal infrastructure from Article 7 of this Contract (link to Article 8, Paragraph 1, item 11).

3. Nekretnine koje su predmet ovog Ugovora predati KUPCU u posjed slobodne od osoba i stvari sukladno članku 14. ovog Ugovora.
 4. Poduzeti sve mjere i radnje iz svoje nadležnosti da bi se prostor Putničke obale, južno od Ulice Riva, prestao koristiti kao parkirališni prostor na dan ishoda uporabe dozvole za izgrađeni Komplex Žabica.
2. PRODAVATELJI, svaki za svoj suvlasnički dio nekretnine, jamče:
1. da je, svaki za svoj suvlasnički dio, jedini i isključivi vlasnik nekretnine i da je nekretnina podobna za razvoj projekta Žabica;
 2. da nekretnina na dan sklapanja ovog ugovora nije opterećena nikakvim upisanim ili neupisanim teretima (hipoteke, ovrhe, zakupi ili potraživanja trećih osoba i drugo), osim onih utvrđenih u ovom ugovoru;
 3. da se u vezi s nekretninom na dan sklapanja ugovora ne vodi nikakav sudski, upravni, prekršajni ili neki drugi postupak, koji bi mogao onemogućiti i/ili ograničiti pravovaljani prijenos vlasništva nekretnine na kupca, odnosno stjecanje zakonitog, istinitog i poštenog posjeda i korištenja nekretnine;
 4. da će najkasnije na dan predaje u posjed nekretnina, podmiriti sve poreze, komunalne naknade i/ili druga javna davanja koje terete nekretninu, kao i obveze po osnovi računa za komunalne usluge ili bilo koje druge obveze u vezi s nekretninom za koje bi, nakon stupanja u posjed mogao biti terećen kupac, a koje se odnose na vrijeme u kojem su prodavatelji bili u (su)posjedu nekretnine;
 5. da ne postoji i neće postojati nikakav ugovor i/ili (prešutan i/ili izričit) dogovor koji bi trećim osobama omogućio bilo kakva prava na nekretnini, a na temelju kojih bi nekretninu koju stječe kupac ili samostalan i neograničen posjed nekretnine kupca, u budućnosti bio umanjen ili ograničen, osim prava i zahtjeva PRODAVATELJA koja će biti vidljiva u zemljišnim knjigama nakon sklapanja ovog ugovora, a temeljem članaka 12. i 13. ovog Ugovora.
da ne postoji podzemno i/ili nadzemno onečišćenje nekretnine, tj. prodavatelji nemaju saznanja o takvom onečišćenju.
3. The real estate that is the subject matter of this Contract shall be handed over to the BUYER free from persons and things in accordance with Article 14 of this Contract.
 4. take all measures and actions within its jurisdiction so that the area of Putnička Obala, south of Riva Street, would cease to be used as a parking space on the day of the issuance of the use permit for the constructed Žabica Complex.
2. The SELLERS, each for their own co-ownership part of the real estate, to the BUYER warrant:
1. that the SELLERS, each for their own co-ownership part, is the only and exclusive owner of the real estate and that the real estate is adequate for development of the Žabica project;
 2. at the time of entry into the contract the real estate has no registered or not-registered burdens (mortgage or execution, lease or claim or right of third party and other), except if contrary is established in this contract;
 3. no proceedings (such as court, administrative, misdemeanour or other) - which could disable and/or limit legal transfer of ownership over the real estate to the BUYER, i.e. the BUYERS's acquisition of legal, true and honest possession and use of real estate - runs with regard to the real estate on the day of entering into this contract;
 4. at latest on the day of handing over the real estate in to possession, shall pay all taxes, utilities and/or other public dues related to the real estate, as well as obligations from invoices for communal services or other obligations related to the real estate for which the BUYER could be charged after handing over the real estate into possession and which are related to the period in which the SELLERS, were possessor of the real estate;
 5. there is no and there will be no contract and/or (tacit and/or explicit) arrangement which would grant third parties with any rights over the real estate, based on which the real estate acquired by the BUYER or independent and limitless possession of the real estate in future would be reduced or limited, except for the rights and claims of the SELLERS visible in the land register after entering into the contract, based on the Articles 12 and 13 of this Contract;
 6. there is no underground and/or aboveground pollution of the real estate, i.e. the SELLERS has no knowledge of such pollution.

PRAVO PRVOKUPA NEKRETNINA

Članak 12.

1. GRAD RIJEKA i RIJEKA plus imaju pravo prvokupa nekretnina koje su predmet ovog Ugovora.
2. Nakon dovršetka izgradnje Komplexa Žabica, ishođene uporabne dozvole i etažiranja sagrađene građevine, GRAD RIJEKA i RIJEKA plus imaju pravo prvokupa suvlasničkih dijelova nekretnine koji su povezani s posebnim dijelovima građevine: autobusnim kolodvorom i garažom.
3. Pravo prvokupa GRAD RIJEKA i RIJEKA plus imaju zajednički (kao suvlasnici) ili svaki od njih samostalno.
4. KUPAC se obvezuje izvijestiti GRAD RIJEKU i RIJEKA plus o namjeravanoj prodaji nekretnina iz stavka 1. i 2. ovoga članka određenoj osobi i o uvjetima prodaje te ponuditi GRADU RIJEKI i RIJEKA plusu da nekretnine kupe za cijenu ponuđenu trećoj osobi i pod istim uvjetima. GRAD RIJEKA i RIJEKA plus će o svojoj odluci da se koriste pravom prvokupa zajednički ili svaki samostalno, obavijestiti KUPCA u roku od mjesec dana od dana kada ih je KUPAC obavijestio o namjeravanoj prodaji iz prethodnog stavka ovoga članka.

UKNJIŽBA U ZEMLJIŠNE KNJIGE

Članak 13.

1. Uknjižbu prava vlasništva u zemljišne knjige u korist KUPCA, PRODAVATELJI, svaki za svoj suvlasnički dio nekretnine će dozvoliti posebnom tabularnom ispravom kojom će KUPAC biti ovlašten bez svakog daljnjeg pitanja i/ili odobrenja PRODAVATELJA kod nadležnog suda i u drugim javnim knjigama i/ili zbirkama u kojima se upisuje i/ili evidentira pravo vlasništva, kakvo drugo stvarno pravo i/ili posjedovno stanje na nekretnini, uknjižiti u svoje ime i za svoju korist stjecanja nekretnine, odnosno činjenicu posjedovanja nekretnine. PRODAVATELJI će tabularnu ispravu KUPCU izdati po izvršenom plaćanju 70% ugovorene kupoprodajne cijene iz članka 4. stavka 3. točke 1. ovog Ugovora.

PRE-EMPTION RIGHT OF REAL ESTATE

Article 12

1. THE CITY OF RIJEKA and RIJEKA plus have the pre-emption right on the real estate which are the subject matter of this Contract.
2. After the completion of the construction of the Žabica Complex, obtained certificate of occupancy and the condominium of the constructed building, the CITY OF RIJEKA and RIJEKA plus have the pre-emption right of co-owned parts of the real estate that are connected to special parts of the building: the bus terminal and the garage.
3. The CITY OF RIJEKA and RIJEKA plus have the joint pre-emption right (as co-owners) or each of them, independent pre-emption right.
4. The BUYER is obliged to inform the CITY OF RIJEKA and RIJEKA plus about the intended sale of real estate from Paragraphs 1 and 2 of this Article to a certain person and the conditions of sale, and to offer the CITY OF RIJEKA and RIJEKA plus to buy the real estate for the same price offered to third person and under the same conditions. The CITY OF RIJEKA and RIJEKA plus will notify the BUYER of their decision to exercise the pre-emption right jointly or individually within one month from the day the BUYER informed them of the intended sale from the previous Paragraph of this Article.

ENTRY IN THE LAND REGISTRY

Article 13

1. The SELLERS, each for their own co-ownership part, will allow the registration of ownership rights in the land registry in favour of the BUYER with a special tabular statement by which the BUYER will be authorized without any further question and/or permission of the SELLERS to register - at relevant court and other public record and/or registry which keeps and/or evident record on ownership and other real property right or possession of the real estate - in the buyer's name and for the buyer's benefit acquisition of the real estate, i.e. buyer's possession of the real estate. The SELLERS will issue tabular statement to the BUYER upon payment of 70% of the agreed purchase price from Article 4, Paragraph 3, Point 1 of this Contract.

2. KUPAC potpisom ovog ugovora, dozvoljava da PRODAVATELJI istovremeno s uknjižbom prava vlasništva u korist KUPCA, na nekretninama iz članka 3. stavka 1. ovog Ugovora u zemljišnim knjigama izvrše uknjižbu/zabilježbu zabrane otuđenja, raspolaganja i opterećenja nekretnina bez suglasnosti GRADA RIJEKE i RIJEKA plusa - do ishođenja pravomoćne uporabne dozvole za izgrađeni Komplex Žabica. Nakon ishođenja pravomoćne uporabne dozvole za izgrađeni kompleks, PRODAVATELJI će dozvoliti brisanje prethodno opisane zabilježbe.
3. KUPAC potpisom ovog ugovora, dozvoljava da PRODAVATELJI istovremeno s uknjižbom prava vlasništva u korist KUPCA, na nekretninama iz članka 3. stavka 1. ovog Ugovora u zemljišnim knjigama uknjiže pravo prvokupa iz članka 12. ovoga Ugovora, u svoju korist kao nositelja.
4. KUPAC potpisom ovog ugovora, dozvoljava da PRODAVATELJI, nakon dovršetka izgradnje Komplexa Žabica, ishođenja uporabne dozvole i etažiranja građevine, temeljem ovog ugovora, bez ikakve njegove daljnje dozvole ili suglasnosti, pravo prvokupa u svoju korist u zemljišnim knjigama uknjiže na onim suvlasničkim dijelovima nekretnine koji su povezani s posebnim dijelovima građevine: autobusnim kolodvorom i garažom.
2. By signing this contract, the BUYER allows the SELLERS, simultaneously with the registration of ownership rights in favor of the BUYER, to register/notify the prohibition of alienation, disposal and encumbrance of the real estate without the consent of the CITY OF RIJEKA and RIJEKA plus on the real estate referred to in Article 3 Paragraph 1 of this Contract in the land registers - until the issuance of a valid certificate of occupancy for the constructed Žabica Complex. After obtaining a valid certificate of occupancy for the built complex, the SELLERS will allow the deletion of the previously described note.
3. By signing this contract, the BUYER allows that the SELLERS register in land registry their pre-emption right from Article 12 of this Contract in their favour as the holders, simultaneously with registration of ownership right on the real estate from Article 3 of this Contract, in favour of the BUYER.
4. By signing this contract, the BUYER allows that the SELLERS, after the completion of the construction of the Žabica Complex, the obtaining of the certificate of occupancy and the condominium of the building, based on this contract, without any further permission or consent, register the pre-emption right in their favour in the land registry, on those co-owned parts of the real estate that are connected to special parts of the building: bus terminal and garage.

STUPANJE U POSJED I TROŠKOVI

Članak 14.

1. PRODAVATELJI će predati KUPCU u posjed nekretnine koje su predmet Ugovora – u roku od 13 (trinaest) mjeseci od dana sklapanja Ugovora. U posjed nekretnina koje su na dan sklapanja ovog Ugovora u naravi slobodne, KUPAC ima pravo stupiti pod uvjetom da je izvršio plaćanje 70% ugovorene kupoprodajne cijene iz članka iz članka 4. stavak 3. točke 1. ovog Ugovora.

Prilikom stupanja u posjed, ugovorne stranke će u nazočnosti svojih predstavnika sastaviti odgovarajući zapisnik o primopredaji.

2. PRODAVATELJI snose sve troškove te mu pripadaju svi prihodi povezani s nekretninom (porez na promet nekretnina i drugi porezi koji

TAKING POSSESSION AND EXPENSES

Article 14

1. The SELLERS will hand over to the BUYER the possession of the real estate that is the subject matter of the Contract - within 13 (thirteen) months from the date of conclusion of the Contract. The BUYER has the right to take the possession of the real estate, which is on the date of the conclusion of this Contract vacant in nature, under condition that he made payment of 70% of the agreed purchase price from Article 4, Paragraph 3, Point 1 of this Contract.

When taking into possession, contracting parties shall make adequate transfer minute in the presence of their representatives.

2. THE SELLERS shall pay all costs and have right to all income connected with the real estate (real estate transfer tax and other taxes related to

su vezani za sva prethodna stjecanja nekretnine, električna energija, plin, voda, komunalne naknade, pričuva, odvoz smeća, telefon, servis i održavanje, čišćenje i drugo) do dana predaje nekretnine u posjed KUPCA.

3. Od dana preuzimanja posjeda nekretnine, sve troškove snosi te prihode preuzima KUPAC.

OBJEKTIVNE OKOLNOSTI

Članak 15.

Ukoliko za vrijeme trajanja nekog ugovorenog roka, nastupe objektivne okolnosti koje onemogućavaju ili otežavaju izvršenje ugovorne obveze bilo koje ugovorne strane, ugovorne će strane sporazumno utvrditi produženje roka za onoliko vremena koliko su objektivne okolnosti trajale.

Pod objektivnom okolnosti podrazumijeva se okolnost koja je nastupila bez krivnje ugovorne strane koja se na nju poziva i na čije prevladavanje ugovorna strana nije i ne može utjecati.

Ugovorna strana na čijoj strani nastupi objektivna okolnost, obvezuje se o nastupu iste, uzrocima i poduzetim mjerama za otklanjanje bez odlaganja obavijestiti drugu stranu.

UGOVORNA KAZNA

Članak 16.

KUPAC je dužan platiti svakom PRODAVATELJU ugovornu kaznu (penale) u iznosu od 4.000.000,00 HRK (četir milijunakuna) što prema fiksnom tečaju konverzije 1 EUR= 7,53450 HRK iznosi 530.891,23 EUR, za slučaj da uopće ne izgradi Komplex Žabica.

KUPAC je dužan platiti svakom PRODAVATELJU ugovornu kaznu (penale) za kašnjenja u iznosu od 1‰ za svaki dan kašnjenja radova prema roku izgradnje iz članka 8. točka 10. ovog Ugovora, do najviše 5% ukupno ugovorene kupoprodajne cijene.

previous acquisitions of the real estate, electric energy, gas, water, communal fees, maintenance fees, garbage disposal, telephone, service and maintenance, cleaning and other) until the day of transfer of possession of the real estate to the BUYER.

3. From the day of acquisition of possession of the real estate, all costs shall be paid, and income shall be acquired by the buyer.

OBJECTIVE CIRCUMSTANCES

Article 15

If during the duration of an agreed time limit, objective circumstances occur that make it impossible or difficult for any of the contractual parties to fulfil their contractual obligations, the contracting parties will agree to extend the time limit for as long as the objective circumstances lasted.

Under objective circumstances, it is understood that the circumstance which occurred without the fault of the contracting party relying on it and whose overcoming was not and cannot be affected by the contracting party.

The contracting party, on whose side an objective circumstance occurs, is obliged to inform the other contracting party about its occurrence, the causes and the measures taken to eliminate it without delay.

CONTRACTUAL PENALTY

Article 16

The BUYER is obliged to pay each SELLER a contractual penalty (penalties), to each amount of HRK 4.000.000,00 (four million Croatian kunas), which according to the fixed conversion rate 1 EUR= 7,53450 HRK equals EUR 530.891,23 in case the Žabica Complex is not built at all.

The BUYER is obliged to pay each SELLER a contractual penalty (penalties) for delays in the amount of 1‰ for each day of delay of the works according to the construction time limit from Article 8, point 10 of this Contract, up to a maximum of 5% of the total agreed purchase price.

RASKID UGOVORA

Članak 17.

1. PRODAVATELJI imaju pravo jednostrano raskinuti ovaj Ugovor zbog nepoštivanja preuzetih ugovornih obveza od strane KUPCA, i to osobito:
 - ukoliko ne plati 70% kupoprodajne cijene u roku i na način iz članka 4. stavka 3. točke 1. ovog Ugovora (članak 8. stavak 1. točka 1.),
 - ukoliko ne plati stvarne troškove pripreme iz članka 6. ovog Ugovora (članak 8. stavak 1. točka 2.)
 - ukoliko ne ishodi pravomoćnu građevinsku dozvolu i ne započne s izgradnjom u roku i na način iz članka 8. stavak 1. točka 4. Ugovora a ne postoje objektivne okolnosti predviđene člankom 11.,
 - ukoliko kasni s izvođenjem radova i/ili ne izgradi Kompleks Žabica u ugovorenom roku iz članka 8. stavka 1. točka 10. Ugovora, a ne postoje objektivne okolnosti predviđene člankom 11.,
 - ukoliko ne izgradi prometnu i komunalnu infrastrukturu iz članka 8. stavak 1. točka 11. Ugovora,
 - ukoliko postupi protivno zabrani otuđenja nekretnina, ako nekretnine optereti ili na bilo koji način prenese na drugu osobu do ishođenja pravomoćne uporabne dozvole, sukladno članku 8. stavku 2. ovog Ugovora,
 - ukoliko je nad KUPCEM do ishođenja uporabne dozvole otvoren predstečajni postupak/stečajni postupak ili mu račun bude blokiran dulje od 15 dana.
2. U slučaju raskida ugovora u naprijed navedenim slučajevima, osim u slučaju iz podstavka 1. prethodnog stavka kada se primjenjuje članak 4. stavak 4. ovog ugovora, PRODAVATELJI imaju pravo u cijelosti naplatiti bankarske garancije iz članka 2. Ugovora, a KUPAC se odriče prava tražiti bilo kakvu naknadu od PRODAVATELJA.

CONTRACT TERMINATION

Article 17

1. The SELLERS have the right to unilaterally terminate this Contract if the Buyer fails to comply committed contractual obligations, in particular if:
 - the BUYER does not pay 70% of the purchase price within the time limit and in the manner referred to in Article 4, Paragraph 3, Point 1 of this Contract (Article 8, Paragraph 1, Point 1),
 - the BUYER does not pay the actual costs of preparation from Article 6 of this Contract (Article 8 Paragraph 1 Point 2),
 - the BUYER does not obtain a valid building permit and does not start construction within the time limit and in the manner specified in Article 8, Paragraph 1, Point 4 of the Contract, and there are no objective circumstances provided for in Article 11,
 - the BUYER is in default with performance of the works and/or the Žabica Complex is not built within the agreed time limit from Article 8, Paragraph 1, Point 10 of the Contract, whereas there are no objective circumstances prescribed in Article 11,
 - the BUYER does not build the transport and communal infrastructure from Article 8, Paragraph 1, Point 11 of the Contract,
 - the BUYER acts contrary to the prohibition on alienating real estate, if he encumbers the real estate or in any way transfers it to another person until valid use permit is obtained, in accordance with Article 8, Paragraph 2 of this Contract,
 - if pre-bankruptcy proceedings/bankruptcy proceedings are opened against the BUYER or his account is blocked for more than 15 days.
2. In the case of termination of the contract in the aforementioned cases, except in the case from Sub-paragraph 1 of the previous Paragraph when Article 4, Paragraph 4 of this contract is applied, the SELLERS have the right to fully charge the bank guarantees from Article 2 of the Contract, and the BUYER waives the right to demand any compensation from the SELLERS.

ZAVRŠNE ODREDBE

FINAL PROVISIONS

Članak 18.

Article 18

Svaka ugovorna strana će za sebe snositi sve pravne, računovodstvene i druge troškove koje je imala u svezi s sklapanjem ovog ugovora i bilo kojeg drugog ugovora, dogovora ili isprave koja je predviđena ovim ugovorom te s izvršenjem transakcija predviđenih ovim ugovorom i drugim navedenim ugovorima i ispravama.

Each contracting party shall bear for itself all legal, accounting, and other costs incurred in connection with the conclusion of this contract and any other contract, agreement or document provided for in this contract and with the execution of transactions prescribed in this contract and other mentioned contracts and documents.

Članak 19.

Article 19

Ništavost ili neprovedivost bilo koje odredbe ovog ugovora ni na koji način ne utječe na valjanost i provedivost drugih odredbi, a ugovorne strane obvezuju se u takvom slučaju uložiti najbolje napore kako bi ispravile takvu ništavu ili neprovedivu odredbu na način da ostane valjana i provediva u skladu s svrhom koja se željela postići ništavom odnosno neprovedivom odredbom.

The voidness or unenforceability of any provision of this contract does not in any way affect the voidness and enforceability of other provisions, and the contracting parties commit in such a case to make the best efforts to correct such voidness or unenforceable provision in such a way that it remains void and enforceable in accordance with purpose that was sought to be achieved by a void or unenforceable provision.

Članak 20.

Article 20

Ugovorne će strane bez odlaganja sklopiti dodatak ovom ugovoru ukoliko to bude potrebno zbog provedbe ugovora ili izvršenja prava iz ugovora.

The Contracting Parties shall enter into, without delay, an addition to this contract if this is necessary for the implementation of the contract or the exercise of the rights under the contract.

Članak 21.

Article 21

Za tumačenje odredbi ovog Ugovora mjerodavan je tekst na hrvatskom jeziku.

The Croatian language is relevant for the interpretation of the provisions of this Contract.

Članak 22.

Article 22

Eventualne sporove iz ovog ugovora, stranke će pokušati riješiti mirnim putem, a za slučaj spora nadležan je stvarno nadležan sud u Rijeci.

The contracting parties will try to resolve any disputes arising from this contract amicably, and in the event of a dispute, the competent court in Rijeka is competent.

Članak 23.

Article 23

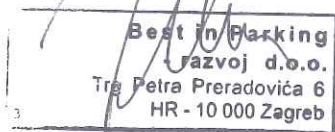
Ovaj je Ugovor sačinjen u dva izvornika i sedam ovjerenih preslika od kojih jedan izvornik i dvije ovjerene preslike pripadaju KUPCU, tri ovjerene preslike pripadaju GRADU RIJECI, dvije ovjerene preslike pripadaju RIJEKA plusu, a jedan izvornik zadržava javni bilježnik.

This Contract is drawn up in two originals and seven certified copies, of which one original and two certified copies belong to the BUYER, three certified copies belong to the CITY OF RIJEKA, two certified copies belong to RIJEKA plus, and one original is kept by the notary public.

KUPAC :

Best in Parking – razvoj d.o.o.

Direktor:

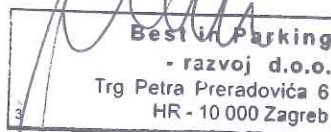


Johann Breiteneder

BUYER:

Best in Parking – razvoj d.o.o.

Director:



Johann Breiteneder

PRODAVATELJI :

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik:



Marko Filipović

**KLASA: 944-05/22-02/81
URBROJ:21701-01-20-22-**

SELLERS:

GRAD RIJEKA

Mayor:



Marko Filipović

**CLASS: 944-05/22-02/81
FILE REFERENCE:21701-01-20-22-**

RIJEKA plus d.o.o.

Direktor:

RIJEKA plus
d.o.o.
RIJEKA, Blaža Polića 2
2

Željko Smojver

RIJEKA plus d.o.o.

Director:

RIJEKA plus
d.o.o.
RIJEKA, Blaža Polića 2
2

Željko Smojver

Ja, javni bilježnik VESNA ČUZELA, Rijeka, Korzo 18, potvrđujem da je stranka:

GRAD RIJEKA, OIB 54382731928, RIJEKA, KORZO 16, zastupano po gradonačelniku **MARKO FILIPOVIĆ, OIB 94954463418, RIJEKA, BUJSKA 34**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Podnositelj pismena javnom bilježniku je osobno poznat.

RIJEKA plus d. o. o., OIB 83938812619, Rijeka, BLAŽA POLIĆA 2, zastupano po direktoru **ŽELJKO SMOJVER, OIB 10241253265, KOSTRENA, ŠODIĆI 44**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Podnositelj pismena javnom bilježniku je osobno poznat, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Best in Parking - razvoj d.o.o., MBS 081437282, OIB 37656856653, Zagreb, Trg Petra Preradovića 6, zastupano po direktoru **JOHANN BREITENEDER, OIB 40490747667, AUSTRIJA, BEČ, SCHWARZENBERGPLATZ 5/7/1**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnosioca pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 12304038 izdanu od **MAGISTRAT WIEN MBA 1/8**, 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 30,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT u vezi s čl. 38. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 250,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 62,50 kn.

Broj: **OV-11514/2022**
Rijeka, 17.09.2022.




Javni bilježnik
VESNA ČUZELA

Ja, javni bilježnik VESNA ČUZELA, Rijeka, Korzo 18, potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA - ovjerena pod brojem OV-11514/2022 dana 17.09.2022.

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 20 stranica i ovjerava se u 7 primjeraka. Podnositelj isprave je ŽELJKO SMOJVER, OIB 10241253265, KOSTRENA, ŠODIĆI 44.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 145,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 70,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 17,50 kn.

Broj: OV-11515/2022
Rijeka, 17.09.2022.



Javni bilježnik
VESNA ČUZELA