SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNIH PRAVA

NA NEKRETNINAMA

(Sukladno članku 307. Ovršnog zakona)

između

BAT HRVATSKA d.o.o.

kao založnog vjerovnika

i

ROBERTO PLUS d.o.o.

kao založnog dužnika 1

i

SMOKING d.o.o.

kao založnog dužnika 2

i

RAUL d.o.o.

kao založnog dužnika 3

i

Prilozi ----------

Prilog 1 Izvaci iz zemljišnih knjiga za Nekretnine----------

POPIS UGOVORNIH STRANA ----------

Ovaj Sporazum o zasnivanju založnog prava na poslovnim udjelima („***Sporazum***") sklapa se između: ----------

(a) **BAT HRVATSKA,** društva s ograničenom odgovornošću sa sjedištem u Zagrebu, Nova Ves 17, upisanog u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem MBS: 110004221, OIB: 54048742203, kao založnog vjerovnika („***Založni vjerovnik***");---------

(b) **ROBERTO PLUS**, društva s ograničenom odgovornošću, sa sjedištem u Zagrebu, Velikopoljska 42, upisanog u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 080440550, OIB: 66385801110, kao založnog dužnika („***Založni dužnik 1***" ili „***Dužnik***"); i----------

(c) **SMOKING,** društva s ograničenom odgovornošću sa sjedištem u Zagrebu, Rabusova 13, upisanog u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 080252011, OIB: 78644180553, kao založnog dužnika 2 („***Založni dužnik 2***");---------

(d) **RAUL** društva s ograničenom odgovornošću sa sjedištem u Zagrebu, Preradovićeva 7/I, ranija poslovna adresa Bakarska 17, upisanog u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 080441938, OIB: 75413366738, kao založnog dužnika 3 („***Založni dužnik 3***")----------

(dalje u tekstu zajedno: „***Ugovorne strane***" i pojedinačno „***Ugovorna strana***") ----------

---

UVOD----------

A. Založni vjerovnik i Dužnik:----------

(a) Nalaze se u poslovnom odnosu temeljem kojeg Založni vjerovnik prodaje/stavlja na raspolaganje robu iz svog prodajnog asortimana Dužnika, a Dužnik istu prodaje/distribuira u svojim prodajnim centrima; ----------

(b) U trenutku sklapanja ovog Sporazuma iz poslovnog odnosa opisanog pod točkom a) gore Založni vjerovnik potražuje od Dužnika na ime izdanih, a neplaćenih računa iznos od 97.400.671,64 HRK (devedeset-sedam-milijuna-četiristo-tisuća-šesto-sedamdeset-jednu kunu i šezdeset-četiri lipe), na ime jamstava izdanih u korist banaka odnosno faktoring društava u iznosu 80.950.000,00 HRK (osamdeset-milijuna-devetsto-pedeset-tisuća kuna) te na ime ostalih troškova, kamata, naknada iznos od 3.000.000,00 HRK (tri milijuna kuna) odnosno ukupan iznos od 181.350.671,64 HRK (sto-osamdeset-jedan milijun-tristo-pedeset-tisuća-šesto-sedamdeset-jednu kunu i šezdeset-četiri lipe) koje iznose Dužnik potpisom ovog Sporazuma u cijelosti priznaje. ----------

B. Založni dužnik 2 potvrđuje da je ranije poslovao i pod tvrtkom ROBERTO MALOPRODAJA, društvo s ograničenom odgovornošću.----------

C. Založni dužnik 3 potvrđuje da je u sjedištu društva, Zagrebu, imao poslovnu adresu i u Bakarskoj 17.----------

D. Založni dužnik 1 je vlasnik nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagreb zk.ul.br: 1017, katastarska općina Jakuševec, koja se sastoji od kat. čestice 1072/2, katastarska općina Jakuševec, oznaka zemljišta kao: zgrada br.42 u Velikopoljskoj ulici i ekonomsko dvorište, ukupne površine 5044 m2 („*Nekretnina 1*“); ----------

E. Založni dužnik 2 je vlasnik nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Zlataru, Zemljišno-knjižni odjel u Donjoj Stubici, u zk.ul.br: 1260, katastarska općina Strmec Stubički, koja se sastoji od: (i) kat. čestica broj 2877/2, stambena zgrada, dvorište i pašnjak u Strmcu ukupne površine 380 hvati, (ii) kat. čestice 2878, put u Strmcu, ukupne površine 97 hvati i (iii) kat. čestice 2879, pašnjak u Strmcu, ukupne površine 1 ral i 699 hvati („*Nekretnina 2*“); ----------

F. Založni dužnik 2 je vlasnik 1,15/100 suvlasničkog dijela nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul.br: 6934, katastarska općina Vrapče Novo, kat. čestica 423/8, oznake zemljišta: poslovna zgrada i dvorište u Zagrebu, Ilica br. 276, ukupne površine 1237 m2, poveznog s vlasništvom posebnog dijela nekretnine (etažnim vlasništvom), upisanim u isti zk. uložak u poduložak 20 i to: poslovni prostor u prizemlju, površine 14,98 čm, oznake PR10a. („*Nekretnina 3*“);----------

G. Založni dužnik 2 je vlasnik nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu i to - odgovarajući suvlasnički dio nekretnine - stambene zgrade RABUSOVA 13, Zagreb, sagrađena na čest. br. 7705/435, po novoj izmjeri čest. br. 961 k.o. Pešćenica uključujući i suvlasnički dio zemljišta te zajedničkih dijelova i uređaja zgrade povezanih stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine, srazmjerno vrijednosti navedenih veličini stana u odnosu na cjelinu zgrade i zemljišta, sukladno čl. 68., 69. i 370. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima neodvojivo povezanog s vlasništvom posebnog dijela nekretnine: u naravi stan u prizemlju, koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija u površini 60,34 čm sve upisano u knjizi položenih ugovora zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu u poduložak broj 1360, zk.ul. 19765, katastarska općina Grad Zagreb. („*Nekretnina 4*“);----------

H. Založni dužnik 2 je vlasnik 0,64/100 suvlasničkog dijela nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul.br: 25574, katastarska općina Grad Zagreb, kat. čestica 422/2, oznake zemljišta: stambeno poslovna zgrada broj 5 i zgrada, te dvorište u Dežmanovoj ulici, ukupne površine 955 m2, poveznog s vlasništvom posebnog dijela nekretnine (etažnim vlasništvom), upisanim u isti zk. uložak u poduložak 22 i to: lokal u prizemlju, oznake L 3 sa spremištem u podrumu, S P 4, bojan žutom bojom, korisne vrijednosti 13,74 čm. („*Nekretnina 5*“); ----------

I. Založni dužnik 3 je vlasnik nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, u zk.ul.br: 668, katastarska općina Podvežica, koja se sastoji od kat. čestice 1341/3, kuća broj 72, površine 31 hvat, kat. čestice 1342/3, kuća broj 72, površine

20 hvati, kat. čestica 1343/1, kuća broj 72, površine 20 hvati, ukupne površine 71 hvat. („*Nekretnina 6*“); ----------

J. Založni dužnik 3 je vlasnik 12,474/100 suvlasničkog dijela nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul.br: 24936, katastarska općina Grad Zagreb, kat. čestica 8585/56, oznake zemljišta: kuća br. 26, dvije zgrade i dvorište u Zelengaju, ukupne površine 655 m2, poveznog s vlasništvom posebnog dijela nekretnine (etažnim vlasništvom), upisanim u isti zk. uložak u poduložak 3 i to: peterosobni stan u suterenu I (kota – 4,50) i spremište br. 1 u suterenu II (kota – 6,00) i natkriveno parkiralište br. 1 i 2 u prizemlju (kota – 0,00) ukupne površine 124,15 čm, u etažnom nacrtu označeno narandžastom bojom. („*Nekretnina 7*“) ----------

K. U svrhu osiguranja tražbine Založnog vjerovnika iz točke A(b) ----------

i. Založni dužnik 1 namjerava u korist Založnog vjerovnika zasnovati hipoteku na Nekretnini 1 ***(Hipoteka 1)***; i ----------

ii. Založni dužnik 2 namjerava u korist Založnog vjerovnika zasnovati hipoteke na Nekretnini 2, Nekretnini 3, Nekretnini 4 i Nekretnini 5 ***(Hipoteka 2);*** ----------

iii. Založni dužnik 2 namjerava u korist Založnog vjerovnika zasnovati hipoteke na Nekretnini 6 i Nekretnini 7 ***(Hipoteka 3);*** ----------

a Založni vjerovnik namjerava prihvatiti takve hipoteke sukladno uvjetima ovog Sporazuma. ----------

L. Namjera je Ugovornih strana da u slučaju neispunjenja obveze Dužnika da plati bilo koji dio Osigurane tražbine (kao što je definirana niže u članku 1 (*Definicije*)), Založni vjerovnik može izravno provesti ovrhu na Hipotekama (kao što je definiran niže u članku 1 (*Definicije*)) bez potrebe za prethodnim pokretanjem parnice ili drugog postupka. Slijedom navedenog, Ugovorne strane sklapaju ovaj Sporazum sukladno odredbama članka 307. Ovršnog zakona u obliku privatne isprave solemnizirane od strane Javnog bilježnika kao što je definiran niže u članku 1 (*Definicije*)), te će takav sporazum po izdavanju potvrde ovršnosti imati pravnu snagu sudske nagodbe i predstavljati izravno ovršnu ispravu.----------

Ovime se stoga ugovara kako slijedi: ----------

1. **DEFINICIJE**----------

Za potrebe ovog Sporazuma, uključujući i Uvod, izrazi pisani velikim slovom imaju značenje kako je navedeno niže u ovom članku 1 (*Definicije*).----------

„*Dužnik*“ znači kao što je gore navedeno u Popisu ugovornih

strana.----------

„Hipoteka 1"	ima značenje navedeno u Uvodu ovog Sporazuma.--------
„Hipoteka 2"	ima značenje navedeno u Uvodu ovog Sporazuma.--------
„Hipoteka 3"	ima značenje navedeno u Uvodu ovog Sporazuma.--------
„Hipoteke"	znači zajedno Hipoteku 1, Hipoteku 2 i Hipoteku 3--------
„Javni bilježnik"	znači javni bilježnik koji će potvrditi ovaj Sporazum -------
„Nekretnina 1"	ima značenje navedeno u Uvodu ovog Sporazuma.--------
„Nekretnina 2"	ima značenje navedeno u Uvodu ovog Sporazuma.--------
„Nekretnina 3"	ima značenje navedeno u Uvodu ovog Sporazuma.--------
„Nekretnina 4"	ima značenje navedeno u Uvodu ovog Sporazuma.--------
„Nekretnina 5"	ima značenje navedeno u Uvodu ovog Sporazuma.--------
„Nekretnina 6"	ima značenje navedeno u Uvodu ovog Sporazuma.--------
„Nekretnina 7"	ima značenje navedeno u Uvodu ovog Sporazuma.--------
„Nekretnine"	znači zajedno Nekretnina 1, Nekretnina 2, Nekretnina 3, Nekretnina 4, Nekretnina 5, Nekretnina 6 i Nekretnina 7.----------
„Osigurana tražbina"	znači tražbina u iznosu od **181.350.671,64 HRK** (sto-osamdeset-jedan-milijun-tristo-pedeset-tisuća-šesto-sedamdeset-jednu kunu i šezdeset-četiri lipe) uvećana za pripadajuće zakonske zatezne kamate tekuće od dana podnošenja prijedloga za ovrhu na temelju ovog Sporazuma kao ovršne isprave Založnog vjerovnika prema Dužniku koja proizlazi iz izdanih, a neplaćenih

računa koje je Založni vjerovnik izdao Dužniku (97.400.671,64 HRK . (devedeset-sedam-milijuna-četiristo-tisuća-šesto-sedamdeset-jednu kunu i šezdeset-četiri lipe)), na ime jamstava izdanih u korist banaka i/ili faktoring društava koje je Založni vjerovnik izdao Dužniku (80.950.000,00 HRK (osamdeset-milijuna-devetsto-pedeset-tisuća kuna)) te na ime ostalih troškova, kamata i naknada Založnog vjerovniku prema Dužniku(3.000.000,00 HRK (tri milijuna kuna)).----------

„Ovršni zakon"	znači hrvatski Ovršni zakon. ----------
„Radni dan"	znači dan osim subote, nedjelje i državnog praznika u Republici Hrvatskoj ----------
„Razdoblje osiguranja	znači razdoblje koje započinje od dana podnošenja zahtjeva za upis Hipoteka u zemljišne knjige sukladno člancima 2, 3 i 4, a završava na dan na koji će sve Osigurane tražbine biti bezuvjetno i neopozivo plaćene i otpuštene u cijelosti, ili na dan bezuvjetnog i neopozivog otpusta ili odricanja od ovime zasnovanog osiguranja.----
„Sporazum"	znači kao što je gore navedeno u Popisu ugovornih strana. ----------
„Ugovorna strana" i *„Ugovorne strane"*	znači kao što je gore navedeno u Popisu ugovornih strana.----------
„Založni vjerovnik"	znači kao što je gore navedeno u Popisu ugovornih strana.----------
„Založni dužnik 1"	znači kao što je gore navedeno u Popisu ugovornih strana.----------
„Založni dužnik 2"	znači kao što je gore navedeno u Popisu ugovornih strana.----------
„Založni dužnik 3"	znači kao što je gore navedeno u Popisu ugovornih strana.----------

„Založni dužnici" znači skupno Založnog dužnika 1, Založnog dužnika 2 i Založnog dužnika 3.----------

2. **HIPOTEKA 1**----------

2.1. Založni dužnik 1, s jedne strane, i Založni vjerovnik, s druge strane, sporazumno ugovaraju da se, u svrhu osiguranja Osigurane tražbine, zasnuje založno pravo na Nekretnini 1, odnosno na nekretnini upisanoj u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagreb zk.ul.br: 1017, katastarska općina Jakuševec, koja se sastoji od kat. čestice 1072/2, katastarska općina Jakuševec, oznaka zemljišta kao: zgrada br.42 u Velikopoljskoj ulici i ekonomsko dvorište, ukupne površine 5044 m2, (*„Nekretnina 1"*)----------

2.2. Založni dužnik 1 ovime izričito i neopozivo daje svoj pristanak da se, na temelju ovog Sporazuma i u svrhu osiguranja Osigurane tražbine, i bez bilo kakvih daljnjih upita ili pristanaka Založnog dužnika 1, u korist Založnog vjerovnika zasnuje založno pravo na Nekretnini 1 upisom u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu. (*clausula intabulandi*).----------

3. **HIPOTEKA 2**----------

3.1. Založni dužnik 2, s jedne strane, i Založni vjerovnik, s druge strane, sporazumno ugovaraju da se, u svrhu osiguranja Osigurane tražbine, zasnuje založno pravo na Nekretnini 2, Nekretnini 3, Nekretnini 4 i Nekretnini 5, odnosno na:

i. nekretnini upisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda u Zlataru, Zemljišno-knjižni odjel u Donjoj Stubici, u zk.ul.br: 1260, katastarska općina Strmec Stubički, koja se sastoji od: (i) kat. čestica broj 2877/2, stambena zgrada, dvorište i pašnjak u Strmcu ukupne površine 380 hvati, (ii) kat. čestice 2878, put u Strmcu, ukupne površine 97 hvati i (iii) kat. čestice 2879, pašnjak u Strmcu, ukupne površine 1 ral i 699 hvati. (*„Nekretnina 2"*)----------

ii. 1,15/100 suvlasničkog dijela nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul.br: 6934, katastarska općina Vrapče Novo, kat. čestica 423/8, oznake zemljišta: poslovna zgrada i dvorište u Zagrebu, Ilica br. 276, ukupne površine 1237 m2, poveznog s vlasništvom posebnog dijela nekretnine (etažnim vlasništvom), upisanim u isti zk. uložak u poduložak 20 i to: poslovni prostor u prizemlju, površine 14,98 čm, oznake PR10a (*„Nekretnina 3"*).----------

iii. nekretnini upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu i to - odgovarajući suvlasnički dio nekretnine - stambene zgrade RABUSOVA 13, Zagreb, sagrađena na čest. br. 7705/435, po novoj izmjeri čest. br. 961 k.o. Pešćenica uključujući i suvlasnički dio zemljišta te zajedničkih dijelova i uređaja zgrade povezanih stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine, srazmjerno vrijednosti navedenih veličini stana u odnosu na cjelinu zgrade i zemljišta, sukladno čl. 68., 69. i 370. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima neodvojivo povezanog s vlasništvom posebnog dijela nekretnine: u naravi stan u prizemlju, koji se

sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija u površini 60,34 čm sve upisano u knjizi položenih ugovora zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu u poduložak broj 1360, zk.ul. 19765, katastarska općina Grad Zagreb. („*Nekretnina 4*“)----------

iv. 0,64/100 suvlasničkog dijela nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul.br: 25574, katastarska općina Grad Zagreb, kat. čestica 422/2, oznake zemljišta: stambeno poslovna zgrada broj 5 i zgrada, te dvorište u Dežmanovoj ulici, ukupne površine 955 m2, poveznog s vlasništvom posebnog dijela nekretnine (etažnim vlasništvom), upisanim u isti zk. uložak u poduložak 22 i to: lokal u prizemlju, oznake L 3 sa spremištem u podrumu, S P 4, bojan žutom bojom, korisne vrijednosti 13,74 čm („*Nekretnina 5*“)----------

3.2. Založni dužnik 2 ovime izričito i neopozivo daje svoj pristanak da se, na temelju ovog Sporazuma i u svrhu osiguranja Osigurane tražbine, i bez bilo kakvih daljnjih upita ili pristanaka Založnog dužnika 2, u korist Založnog vjerovnika (i) zasnuje založnog pravo na Nekretnini 2 upisom u zemljišne knjige Općinskog suda u Zlataru, Zemljišno-knjižni odjel u Donjoj Stubici i (ii) zasnuju založna prava na Nekretnini 3, Nekretnini 4 i Nekretnini 5 upisom u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu (*clausula intabulandi*). ----------

3.3. Založni dužnik 2 jamči Založnom vjerovniku u svojstvu solidarnog jamca odnosno jamaca plataca za uredno ispunjenje Osigurane tražbine od strane Dužnika.----------

4. **HIPOTEKA 3**----------

4.1. Založni dužnik 3, s jedne strane, i Založni vjerovnik, s druge strane, sporazumno ugovaraju da se, u svrhu osiguranja Osigurane tražbine, zasnuje založno pravo na Nekretnini 6 i Nekretnini 7, odnosno na:

i. nekretnini upisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, u zk.ul.br: 668, katastarska općina Podvežica, koja se sastoji od kat. čestice 1341/3, kuća broj 72, površine 31 hvat, kat. čestice 1342/3, kuća broj 72, površine 20 hvati, kat. čestica 1343/1, kuća broj 72, površine 20 hvati, ukupne površine 71 hvat. („*Nekretnina 6*“):----------

ii. 12,474/100 suvlasničkog dijela nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul.br: 24936, katastarska općina Grad Zagreb, kat. čestica 8585/56, oznake zemljišta: kuća br. 26, dvije zgrade i dvorište u Zelengaju, ukupne površine 655 m2, poveznog s vlasništvom posebnog dijela nekretnine (etažnim vlasništvom), upisanim u isti zk. uložak u poduložak 3 i to: peterosobni stan u suterenu I (kota – 4,50) i spremište br. 1 u suterenu II (kota – 6,00) i natkriveno parkiralište br. 1 i 2 u prizemlju (kota – 0,00) ukupne površine 124,15 čm, u etažnom nacrtu označeno narandžastom bojom. („*Nekretnina 7*“)----------

4.2. Založni dužnik 3 ovime izričito i neopozivo daje svoj pristanak da se, na temelju ovog Sporazuma i u svrhu osiguranja Osigurane tražbine, i bez bilo kakvih daljnjih upita ili pristanaka Založnog dužnika 3, u korist Založnog vjerovnika (i) zasnuje založnog pravo na Nekretnini 6 upisom u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci i (ii) zasnuje založno pravo na Nekretnini 7 upisom u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu (*clausula intabulandi*). ----------

4.3. Založni dužnik 3 jamči Založnom vjerovniku u svojstvu solidarnog jamca odnosno jamaca plataca za uredno ispunjenje Osigurane tražbine od strane Dužnika.----------

5. DODATNA SREDSTVA OSIGURANJA ----------

5.1. Hipoteke se daju uz i bez obzira na bilo koji drugi instrument osiguranja koji se može zasnovati, sada ili ubuduće, u korist Založnog vjerovnika, u odnosu na Osiguranu tražbinu. ----------

5.2. Hipoteke se neće umanjiti te na njih neće imati bilo kakav nepovoljan učinak bilo kakvo djelomično namirenje Osigurane tražbine. Založna prava će ostati na snazi bez obzira na odredbe bilo kojeg drugog jamstva ili sredstva osiguranja koje je dostavljeno ili može biti dostavljeno Založnom vjerovniku na bilo koji način ili u bilo kojem pogledu, od bilo koje osobe.----------

6. OTPUŠTANJE----------

Po isteku Razdoblja osiguranja Založni vjerovnik će bez odgode, na temelju zahtjeva i o isključivom trošku Založnih dužnika, dopustiti brisanje Hipoteka zasnovanih ovim Sporazumom iz zemljišnih knjiga u kojima su iste upisane. ---------

7. IZJAVE I JAMSTVA----------

Svaki od Založnih dužnika ovime izričito i neopozivo izjavljuje i jamči Založnom vjerovniku, u pogledu svoje osobe i svojih predmetnih Nekretnina, da:----------

a) je istinit, zakonit, pošten i neometan *bona fide* posjednik čitavih Nekretnina;

b) ima valjano i nesporno pravo vlasništva nad, te da su Nekretnine slobodne od bilo kakvih upisanih ili neupisanih sredstava osiguranja, tražbina, tereta, ograničenja ili bilo kojeg drugog prava bilo koje treće osobe bilo koje vrste, osim tražbina i tereta upisanih u izvacima iz zemljišnih knjiga, a koji su priloženi ovom Sporazumu kao Prilog 1, te da takve tražbine ne prijete;------

c) su sva potrebna ili poželjna odobrenja u svezi s dodjelom, zasnivanjem i izvršavanjem Hipoteka dobivena i da su na snazi; ----------

d) Nekretnine nisu predmet parnice, ovrhe, administrativnih ili drugih postupaka koji bi mogli negativno utjecati na njihovu vrijednost ili na zasnivanje ovim Sporazumom predviđenih osiguranja, niti takvi postupci prijete; ----------

e) ne postoje činjenice, događaji i/ili okolnosti i/ili bilo koja povreda bilo kojeg hrvatskog zakona ili drugog propisa koja bi mogla imati nepovoljan učinak;-

f) odobrenje, zasnivanje i izvršavanje Hipoteka i odredbe ovog Sporazuma nisu u sukobu s bilo kojim drugim ugovorom ili obvezom u kojima je bilo koji od Založnih dužnika ugovorna strana, niti su u sukobu s bilo kojim zakonom, propisom, odlukom, uredbom, sudskim ili administrativnim nalogom, ili korporativnim dokumentom koji obvezuje Založne dužnike. ----

8. DOPUŠTENO KORIŠTENJE NEKRETNINA ----------

8.1. Svaki od Založnih dužnika se ovime obvezuje koristiti svoje Nekretnine s pažnjom dobrog gospodarstvenika, sukladno namjeni Nekretnina, i to na način da ne smanjuje vrijednost Nekretnina ispod razine uzrokovane redovitom uporabom Nekretnina. Založni dužnici će se suzdržavati od bilo kakvih radnji ili propuštanja čija bi svrha ili učinak bila bitno smanjenje vrijednosti Nekretnina ili bi se isto moglo očekivati kao njenu posljedicu.----------

8.2. U slučaju da bilo koji Založni dužnik ne postupi sukladno članku 8.1, Založni vjerovnik će mu uputiti pisano upozorenje kojim zahtijeva od njega da se suzdrži od takvog djelovanja ili propuštanja.----------

8.3. Svaki od Založnih dužnika bez odgode će obavijestiti Založnog vjerovnika o: --------

i. bilo kojem događaju i/ili pravnoj činjenici (uključujući i smanjenje vrijednosti, stanja ili bilo čega drugog u pogledu svojih Nekretnina); --------

ii. bilo kojoj promjeni koja supstancijalno utječe na redovitu uporabu svojih Nekretnina u namjeravanu svrhu; ----------

iii. preoblikovanju ili promjeni namjeravane svrhe Nekretnine; i/ili----------

iv. bilo kojoj činjenici ili okolnosti koja bi mogla imati nepovoljan učinak na Nekretnine ----------

Dodatno, svaki od Založnih dužnika će podastrijeti Založnom vjerovniku sve relevantne informacije u vezi Nekretnina koje Založni vjerovnik razumno s vremena na vrijeme zatraži. Založni dužnik će bez odgađanja pisanim putem obavijestiti Založnog vjerovnika o svim naknadnim založnim pravima na Nekretninama, bilo da se iste zasnivaju sporazumno, temeljem zakona, odluke suda ili druge vlasti. ---------

8.4. Na zahtjev Založnog vjerovnika, svaki od Založnih dužnika dopustit će Založnom vjerovniku da uđe u predmetne Nekretnine i pregleda ih.----------

8.5. Svaki od Založnih dužnika također se obvezuje ne prodavati ili na drugi način otuđiti sva ili bilo koji dio vlasničkih prava nad Nekretninama, niti bilo kojim njihovim dijelom, bez prethodne pisane suglasnosti Založnog vjerovnika. ----------

8.6. Založni dužnici neće se koristiti ili dozvoliti korištenje Nekretninama suprotno bilo kojem važećem zakonu ili propisu.----------

9. **OVRHA HIPOTEKA**----------

9.1. Temeljem ovog Sporazuma, Založni vjerovnik je ovlašten, sukladno odredbama ovog članka 9 (*Ovrha Hipoteka*), neposredno započeti ovrhu u svrhu naplate dospjel i nepodmirene Osigurane tražbine.----------

9.2. U svrhu započinjanja ovršnog postupka radi naplate Osigurane tražbine, Založni vjerovnik je za ovaj Sporazum ovlašteni zatražiti i pribaviti potvrdu ovršnosti od javnog bilježnika, a nakon što Javnom bilježniku predoči pisanu izjavu da je Osigurana tražbina djelomično ili u cijelosti dospjela na određeni datum i da nije plaćena od strane Dužnika.----------

9.3. Svaki od Založnih dužnika daje svoj pristanak da Založni vjerovnik, na temelju podataka iz svojih poslovnih knjiga za određeno razdoblje, odredi visinu i datum dospijeća Osigurane tražbine. Radi izbjegavanja svake sumnje, svaka takva izjava smatrati će se konačnim dokazom o dospjelom iznosu.----------

9.4. Založni dužnik 1 ovime daje svoj izričiti i neopozivi pristanak Založnom vjerovniku da neposredno zatraži ovrhu nad Nekretnini 1 po dospijeću Osigurane tražbine.------

9.5. Založni dužnik 2 ovime daje svoj izričiti i neopozivi pristanak Založnom vjerovniku da neposredno zatraži ovrhu samostalno i pojedinačno nad Nekretnini 2, Nekretnini 3, Nekretnini 4 i Nekretnini 5 po dospijeću Osigurane tražbine.----------

9.6. Založni dužnik 3 ovime daje svoj izričiti i neopozivi pristanak Založnom vjerovniku da neposredno zatraži ovrhu samostalno i pojedinačno nad Nekretnini 6 i Nekretnini 7 po dospijeću Osigurane tražbine.----------

9.7. Dodatno, svaki od Založnih dužnika ovime daje svoj izričiti i neopozivi pristanak Založnom vjerovniku da on u svrhu namirenja Osigurane tražbine u cijelosti ili u dijelu, neposredno zatraži ovrhu nad svim njegovom drugim pokretninama i nekretninama te imovinskim pravima.----------

9.8. Založni vjerovnik je slobodan u izboru predmeta i sredstva ovrhe.----------

9.9. Svaki od Založnih dužnika ovime daje svoj izričiti pristanak Založnom vjerovniku te ovlašćuje Založnog vjerovnika da njihove predmetne mogu biti prodane putem neposredne pogodbe sukladno odredbi članka 97. i drugih odredaba Ovršnog zakona. U svrhu ovog članka 9 (*Ovrha Hipoteke*). Ugovorne strane su suglasne da Založni vjerovnik može u svako doba tijekom ovršnog postupka uvesti u Nekretnine bilo koju osobu potencijalnog kupca predmetnih Nekretnina.----------

9.10. Svaki od Založnih dužnika ovime bezuvjetno i neopozivo daje unaprijed svoj pristanak da Založni vjerovnik, u slučaju ovršnog postupka Hipoteka, odabere ovlaštenog vještaka koji će odrediti vrijednost predmetnih Nekretnina.----------

9.11. Sva prava, radnje i pravni lijekovi Založnog vjerovnika iz ovog Sporazuma su dodatna te ne isključuju nikakva druga prava, radnje ili pravne lijekove na koje Založni vjerovnik ima pravo iz drugih ugovora ili prema mjerodavnom zakonu.------

10. **USTUP** ----------

10.1. Založni vjerovnik može slobodno prenijeti ili opteretiti, u cijelosti ili u dijelu, Osigurane tražbine i/ili prava sukladno ovom Ugovoru. Založni dužnici ovime daju svoj izričiti i neopozivi pristanak takvom prijenosu. ----------

10.2. Založni dužnici ne mogu prenositi ili opteretiti svoje tražbine i/ili prava sukladno ovom Sporazumu bez prethodnog pisanog odobrenja Založnog vjerovnika.---------

11. **OBAVIJESTI** ----------

11.1. Osim ukoliko bi u ovom Sporazumu bilo izričito navedeno drukčije, sve obavijesti, zahtjevi ili druga priopćenja temeljem ovog Sporazuma ili u vezi s njim bit će dostavljeni pisanim putem, potpisani u ime i za račun Ugovorne strane koja ih šalje. Takva će dostava biti izvršena slanjem istih putem e-maila ili putem osobne dostave, odnosno preporučenom poštom, te će se isti smatrati uredno dostavljenima:----------

a) u slučaju slanja putem e-maila, u trenutku slanja uz potvrdu dostave, pri čemu će se obavijesti, zahtjevi ili druga priopćenja dostavljeni nakon 18:00 smatrati dostavljenim u 8:00 sati sljedećeg Radnog dana;----------

b) u slučaju osobne dostave, u trenutku stvarne dostave; i----------

c) u slučaju slanja preporučenom poštom, u 10:00 sati drugog Radnog dana nakon datuma slanja,----------

11.2. Upućivanje na vrijeme u ovom članku 11 *(Obavijesti)* odnosit će se na lokalno vrijeme u državi primatelja. ----------

11.3. Do slanja i primitka obavijesti o promjeni bilo koje kontaktne informacije drugoj Ugovornoj strani, adrese i e-mail adrese Ugovornih strana za svrhu članka 11 *(Obavijesti)* su kako slijedi: ----------

---

Za Založnog vjerovnika: ----------

BAT HRVATSKA d.o.o.:----------

Adresa: Zagreb, Nova Ves 17 ----------

Kontakt osoba: gospodin Tomislav Fučkar ----------

e-mail: Tom_Fuckar@bat.com ----------

Za Dužnika: ----------

ROBERTO PLUS d.o.o. ----------

Adresa: Zagreb, Velikopoljska 42

Kontakt osoba: Stipe Tabak

e-mail: stipe.tabak@roberto-plus.hr

Za Založnog dužnika 2:

SMOKING d.o.o..

Adresa: Zagreb, Rabusova 13

Kontakt osoba: Stipe Tabak

e-mail: stipe.tabak@roberto-plus.hr

Za Založnog dužnika 3:

RAUL d.o.o..

Adresa: Zagreb, Preradovićeva 7/1

Kontakt osoba: Dražen Goreta

e-mail: drazen.goreta@tvornicakulture.com

12. TROŠKOVI

12.1. Založni dužnici će snositi sve poreze i administrativne takse, troškove i izdatke, naknade (uključujući odvjetničke, sudske i javnobilježničke naknade) nastale u svezi s ovrhom na Hipotekama i bilo kojim propustom Založnih dužnika u izvršavanju obveza prema ili u svezi s ovim Sporazumom.

13. MJERODAVNO PRAVO I SUDSKA NADLEŽNOST

13.1. Za ovaj Sporazum i njegovo tumačenje mjerodavno je pravo Republike Hrvatske.

13.2. U slučaju bilo kakvog spora, nadležan će biti hrvatski sud.

14. OSTALE ODREDBE

14.1. Sve odredbe koje ugovaraju Ugovorne strane u pogledu predmeta ovog Sporazuma navedene su u ovom Sporazumu, uključujući, bez ograničenja, i njegov Prilog 1.

14.2. Založni dužnici se ovime neopozivo i bezuvjetno obvezuje poduzeti sve radnje, izvršiti sve registracije i upise te sačiniti sve dopune, izmjene ili dopune ovog Sporazuma potrebne, ili razumno poželjne u odnosu na ovaj Sporazum, prvenstveno u odnosu na zaključenje održanje i zaštitu Hipoteka i/ili budućih instrumenata osiguranja. Osim djelovanja na vlastitu inicijativu, Založni dužnici će, s vremena na vrijeme, a na zahtjev Založnog vjerovnika, poduzeti sve potrebne

radnje koje Založni vjerovnik može razumno zahtijevati, kako bi se sredstvo osiguranja sukladno ovom Sporazumu zaključilo, održalo i zaštitilo.----------

14.3. Izmjene i dopune ovog Sporazuma moraju biti izvršene u pisanom obliku i solemnizirane od strane javnog bilježnika.----------

14.4. Ako se bilo koja odredba ovog Sporazuma o zalogu poslovnih udjela pokaže nezakonitom, ništetnom ili neprovedivom u bilo kojem pogledu prema bilo kojem zakonu mjerodavnog prava, takva odredba će se za taj zakon tog mjerodavnog prava smatrati ništetnom do one mjere koja je potrebna, bez utjecaja na valjanost, zakonitost i provedivost ostalih odredbi ovog Sporazuma o zalogu poslovnih udjela ili takve odredbe u bilo kojem drugom mjerodavnom pravu. Nevaljana ili ništetna odredba će se smatrati zamijenjena takvom valjanom, zakonitom ili provedivom odredbom koja je, budući valjana i provediva, što je zakonski moguće bliža namjeri Ugovornih strana i ništetnoj, nevaljaloj ili neprovedivoj odredbi. Ugovorne strane će bez odlaganja sklopiti bilo koje dodatne ugovore ili poduzeti sve pravne radnje koje su potrebne da bi se u cijelosti ostvarila svrha i namjera ovog Sporazuma. ----------

14.5. Nijedan propust ili kašnjenje od strane Založnog vjerovnika u vršenju nekog od njezinih prava ili pravnog sredstva koja ima prema ovom Sporazumu ne smatra se odricanjem od toga prava ili pravnog sredstva, a pojedinačno ili djelomično izvršavanje nekog prava iz ovog Sporazuma ne sprečava daljnje vršenje toga ili izvršenje nekog drugog prava ili pravnog sredstva. Založni vjerovnik može odobriti produženje vremenskog roka, nagodbu, prebijanje ili može odobriti oprost ili otpuštanje ili na drugi način postupati prema Založnim dužnicima i Osiguranoj tražbini kako Založni vjerovnik bude smatrao shodnim, bez utjecaja na obveze Založnih dužnika te prava Založnog vjerovnika prema ovom Sporazumu ili prema bilo kojem mjerodavnom zakonu. ----------

14.6. Ovaj Sporazum je sastavljan u formi privatne isprave solemnizirane od strane javnog bilježnika. Sporazum će stupiti na snagu na dan kad ga potpišu obje Ugovorne strane te kad ga javni bilježnik solemnizira. Ovaj Sporazum je sastavljen u 8 (osam) istovjetnih primjeraka – četiri za Založnog vjerovnika, tri za Založne dužnike i jedan za javnog bilježnika, od kojih se svaki smatra izvornikom, ali će se svi smatrati jednim Sporazumom. ----------

---

U Zagrebu, 16.10.2014. (šesnaestog-listopada-dvije tisuće četrnaeste) godine ----------

---

Za **BAT HRVATSKA d.o.o.:** ----------

Potpis: 

Ime i prezime: Tomislav Fučkar

Funkcija: Prokurist

Za **ROBERTO PLUS d.o.o.:** ----------

Potpis: 

Ime i prezime: Stipe Tabak

Funkcija: Predsjednik Uprave

Za **SMOKING d.o.o.:** ----------

Potpis: 

Ime i prezime: Stipe Tabak

Funkcija: Predsjednik Uprave

Za **RAUL d.o.o.:** ----------

Potpis: 

Ime i prezime: Dražen Goreta

Funkcija: Direktor



REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Marijan Jurić
ZAGREB
Savska 56

Posl. broj: OV-10855/2014

P O T V R D A
(SOLEMNIZACIJA)

Ja, JAVNI BILJEŽNIK Marijan Jurić, ZAGREB, Savska 56 potvrđujem da su - **1. TOMISLAV FUČKAR** (OIB: 29924574551), rođen 29.08.1974. (dvadesetidevetog kolovoza tisućudevetstosedamdesetčetvrte) godine, STRMEC, JASENA 6, **prokurist u BAT HRVATSKA d.o.o.**, sa sjedištem u Zagrebu, Nova Ves 17, upisano u registar Trgovačkog suda Zagreb, s MBS 110004221, OIB:54048742203, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 103582892/08 izdanu od PP SAMOBOR, a ovlaštenje za zastupanje izvod iz registra trgovačkih društava RH na današnji dan, **Založni vjerovnik** ----------
2. STIPE TABAK (OIB: 69948766197), rođen 02.07.1965. (drugog srpnja tisućudevetstošezdesetpete) godine, SPLIT, SARAJEVSKA 88, **predsjednik Uprave Društva ROBERTO PLUS d.o.o.** sa sjedištem u Zagrebu, Velikopoljska 42, upisano u registar Trgovačkog suda u Zagrebu s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 080440550, OIB:66385801110, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 102774745 izdanu od PU SPLITSKO-DALMAT., a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar trgovačkih društava RH na današnji dan, **Založni dužnik 1.**, ----------
3. STIPE TABAK (OIB: 69948766197), rođen 02.07.1965. (drugog srpnja tisućudevetstošezdesetpete) godine, SPLIT, SARAJEVSKA 88, **direktor Društva SMOKING d.o.o.** sa sjedištem u Zagrebu, Rabusova 13., upisano u registar Trgovačkog suda u Zagrebu s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 080252011, OIB 78644180553, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 102774745 izdanu od PU SPLITSKO-DALMAT., a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar trgovačkih društava RH na današnji dan, **Založni dužnik 2.** ----------
4. DRAŽEN GORETA (OIB: 71523993200), rođen 14.05.1966. (četrnaestog svibnja tisućudevetstošezdesetšeste) godine, ZAGREB, GRAD ZAGREB, MERLINOV PUT 17, **direktor Društva RAUL, d.o.o.**, sa sjedištem u Zagrebu, Preradovićeva 7/1, upisano u registar Trgovačkog suda u Zagrebu s MBS 080441938; OIB 75413366738, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 110971696 izdanu od PU ZAGREBAČKA, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u registar trgovačkih društava RH na današnji dan, **Založni dužnik 3.** ----
podnijeli prednju privatnu ispravu - SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNIH PRAVA NA NEKRETNINAMA ZAKLJUČEN IZMEĐU VJEROVNIKA BAT HRVATSKA d.o.o., ZALOŽNOG DUŽNIKA 1 ROBERTO PLUS d.o.o., ZALOŽNOG DUŽNIKA 2. SMOKING, d.o.o. i ZALOŽNOG DUŽNIKA 3. RAUL d.o.o., na potvrdu. ----------

Potvrđujem da sam prednju ispravu ispitao i utvrdio da ona, po svom obliku, odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju javnobilježničkog akta. ----------
Sudionicima pravnoga posla sam prednju ispravu pročitao, te ih upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. --
Sudionici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga za njih proizlaze i da to odgovara njihovoj pravoj volji. ----------
---
Javnobilježnička pristojba po tar. br. 7 ZJB u iznosu od 1.000,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. ----------
Javnobilježnička nagrada na temelju čl.12. a u svezi čl. 16. st.1. JJBT izračunata u iznosu od 20.000,00 kn + PDV 25% (5.000,00 kn), a trošak 0,00 kn + PDV 25% (0,00 kn). ----------
---
U Zagrebu, 16.10.2014. (šesnaestog listopada dvijetisućečetrnaeste) godine

Javni bilježnik
Marijan Jurić

REPUBLIKA HRVATSKA 1 ZAGREB MARIJAN JURIĆ JAVNI BILJEŽNIK

PRISJEDNIK

Ovaj je javnobilježnički akt ovršan dana 2.9. 2015 godine

Ovlaštena javnobilježnička osoba

REPUBLIKA HRVATSKA 1 ZAGREB MARIJAN JURIĆ JAVNI BILJEŽNIK

PRISJEDNIK