

**PARTNER BANKA d.d. ZAGREB**, Zagreb (Grad Zagreb), Vončinina 2, OIB 71221608291 kao predlagatelj osiguranja (dalje u tekstu: Banka) koju zastupa Predsjednik Uprave Petar Repušić -----  
i -----

**TOZ PENKALA INTERNATIONAL d.o.o.**, Zagreb (Grad Zagreb), Ulica Ivana Banjavčića 5, OIB 48888905215 kao Korisnik kredita (dalje u tekstu: I Protivnik osiguranja) koje skupno zastupaju direktori Željko Viduka i Milan Kanjer -----  
i -----

**MILAN KANJER**, Zagreb, Grad Zagreb, Pračanska II. 6 A, OIB 19841318135 kao Jamac platac (dalje u tekstu: II Protivnik osiguranja) -----  
i -----

**ŽELJKO VIDUKA**, Zagreb, Grad Zagreb, V. Radnički Put 2, OIB 98075269308, kao Jamac platac (dalje u tekstu: III Protivnik osiguranja) -----  
i -----

**BRANE GOLUBIĆ**, Zagreb, Grad Zagreb, Grašćica 12, OIB 67456581401, kao Jamac platac (dalje u tekstu: IV Protivnik osiguranja) -----  
i -----

**DENIS MARINKOVIĆ**, Zagreb, Grad Zagreb, Draškovićeva ulica 5, OIB 62703987634, kao Jamac platac (dalje u tekstu: V Protivnik osiguranja) -----  
i -----

**ADRIA COMMODITIES d.o.o.**, Zagreb (Grad Zagreb), Ulica Ivana Banjavčića 5, OIB 40942007319 kao Založni dužnik (dalje u tekstu: VI Protivnik osiguranja) koje zastupa direktor Brane Golubić -----  
i -----

**ISTARSKI DVORI 2 d.o.o.**, Sveti Lovreč Pazenatički (Općina Sveti Lovreč), Heraki 13, OIB 16230240622 kao Založni dužnik (dalje u tekstu: VII Protivnik osiguranja), koje zastupa direktor Brane Golubić -----  
-----

zaključuju slijedeći -----  
-----

-----  
**SPORAZUM br. 0070-2023-120**-----

-----  
**O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE)**-----

-----  
**NA NEKRETNINI PROTIVNIKA OSIGURANJA RADI OSIGURANJA**-----  
-----

-----  
**Članak 1.**-----  
-----

1.1 Strane u Sporazumu suglasno utvrđuju da je među njima zaključen Ugovor o kreditu broj 5110041160 od dana 05.04.2023. g. (slovima: petog travnja dvije tisuće dvadeset treće godine) temeljem kojeg Banka ima tražbinu s osnova glavnice u iznosu od 210.000,00 EUR (slovima: dvjesto deset tisuća eura), s ugovorenom otplatom u 3 (slovima: tri) jednake rate koje dospijevaju u skladu s otplatnim planom, s krajnjim rokom dospijeća 01.10.2025. g. (slovima: prvog listopada dvije tisuće dvadeset pete godine), s redovnom kamatom po stopi tromjesečnog EURIBOR-a uvećanog za kamatnu maržu od 3,10 (slovima: tri cijela deset) postotna poena, godišnje, promjenjiva, te sa zakonskom zateznom kamatom u skladu s odredbama Zakona o obveznim odnosima, kao i sa svim troškovima, naknadama i dr. nuzgredicama, a sve u skladu s uvjetima iz Ugovora o kreditu broj 5110041160, kao i svim eventualnim dodacima i izmjenama istog. -----  
-----

1.2 Preslika Ugovora o kreditu iz prethodnog stavka ovog članka prilog je ovog Sporazuma. -----  
-----

-----Članak 2.-----

2.1 Strane u Sporazumu suglasno utvrđuju da je VI Protivnik osiguranja vlasnik slijedeće nekretnine (dalje u tekstu: nekretnina): -----

- 7. Suvlasnički dio: 104/493 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) dijela k.č.br. 1052/3 - Siparska ulica - Via Sipar ukupno površine 588 m<sup>2</sup>, od toga DVORIŠTE površine 413 m<sup>2</sup>, STAMBENA ZGRADA, Zambrattija - Zambrattia, Zlatna ulica - Via Aurea 22A površine 175 m<sup>2</sup>, s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: STAN S6 na drugom katu sa galerijom ukupno neto površine 119,71 m<sup>2</sup> i pripadak neto površine – parkirališno mjesto PM6 od 12,50 m<sup>2</sup>, odnosno ukupno \* KVP 103,83 m<sup>2</sup>, upisano u zk.ul.br. 5298, k.o. 302023, UMAG, kod Općinskog suda u Pazinu, zemljišnoknjižni odjel Buje – Buie. -----

2.2 VI Protivnik osiguranja jamči da zemljišnoknjižno stanje opisano u zemljišnoknjižnom izvatku čija je preslika prilog ovog Sporazuma, u pogledu vlasništva na nekretnini iz stavka 1 ovog članka, stvarnih prava koja terete nekretninu i svih upisa odgovara stanju u naravi. -----

-----Članak 3.-----

3.1 VI Protivnik osiguranja potpisom ovog Sporazuma izrijekom dopušta da se u korist Banke kao predlagatelja osiguranja zasnue založno pravo (hipoteka) na nekretnini iz članka 2. stavak 1 ovog Sporazuma radi osiguranja tražbine iz Ugovora o kreditu broj 5110041160 od dana 05.04.2023. g. (slovima: petog travnja dvije tisuće dvadeset treće godine) s osnova glavnice u iznosu od 210.000,00 EUR (slovima: dvjesto deset tisuća eura), s ugovorenom otplatom u 3 (slovima: tri) jednake rate koje dospijevaju u skladu s otplatnim planom, s krajnjim rokom dospijeća 01.10.2025. g. (slovima: prvog listopada dvije tisuće dvadeset pete godine), s redovnom kamatom po stopi tromjesečnog EURIBOR-a uvećanog za kamatnu maržu od 3,10 (slovima: tri cijela deset) postotna poena, godišnje, promjenjiva, te sa zakonskom zateznom kamatom u skladu s odredbama Zakona o obveznim odnosima, kao i sa svim troškovima, naknadama i dr. nuzgredicama, a sve u skladu s uvjetima iz Ugovora o kreditu broj 5110041160, kao i svim eventualnim dodacima i izmjenama istog.-----

3.2 VI Protivnik osiguranja potpisom ovog Sporazuma izričito i neopozivo dopušta da Banka kao predlagatelj osiguranja neposredno na temelju ovog Sporazuma, a bez ikakvih daljnjih pitanja i odobrenja upiše u zemljišne knjige pravo zalog (hipoteku) zasnovano ovim člankom, na nekretnini iz članka 2. stavak 1 ovog Sporazuma. -- -----

3.3 Banka se kao predlagatelj osiguranja, potpisom ovog Sporazuma obvezuje da će izdati ispravu podobnu za brisanje založnog prava (hipoteke) na predmetnoj nekretnini odmah nakon što prestane postojati tražbina Banke. -----

-----Članak 4.-----

4.1 I Protivnik osiguranja se obvezuje da će, a sve do trenutka dok postoji tražbina Banke, o svom trošku osigurati predmetnu nekretninu iz članka 2. stavak 1 ovog Sporazuma kod osiguravajućeg društva prethodno prihvaćenog od Banke i to protiv svih rizika koje pokriva osiguravatelj (od rizika štete koja može nastati na stvarima i od rizika štete koja potječe od stvari a nanesena je trećima) i policu osiguranja vinkulirati u korist Banke i obnavljati osiguranje sve dok postoji tražbina Banke.-----



4.2 Ukoliko  
strane osi

4.3 Svaki  
dana nas

5.1 VI  
koristi  
mjere

5.2 V  
pred  
održ  
zak

5.3  
isp

4.2 Ukoliko obveze iz prethodnog stavka nisu uredno izmirene, Banka će po primitku obavijesti od strane osiguravajućeg društva izvršiti plaćanje i teretiti I, II, III, IV i V Protivnike osiguranja solidarno.

4.3 Svaki Protivnik osiguranja dužan je obavijestiti osiguravatelja i Banku u roku od 3 (tri) dana od dana nastupa bilo kojeg osiguranog slučaja.

#### Članak 5.

5.1 VI Protivnik osiguranja obvezuje se da će nekretninu iz članka 2. stavak 1 ovog Sporazuma koristiti pažnjom dobrog gospodara u skladu s njezinom namjenom ne umanjujući joj vrijednost preko mjere uobičajene zbog normalne uporabe nekretnine.

5.2 VI Protivnik osiguranja obvezuje se da, a sve dok postoji tražbina Banke, neće mijenjati namjenu predmetne nekretnine niti provoditi građevinske zahvate (osim onih potrebnih za redovito održavanje nekretnine) bez prethodne pisane suglasnosti Banke niti će nekretninu davati u najam ili zakup bez prethodne pisane suglasnosti Banke.

5.3 VI Protivnik osiguranja obvezuje se da će, a sve dok postoji tražbina, omogućiti Banci kontrolu ispunjenja uvjeta opisanih u stavku 1. i 2. ovog članka.

#### Članak 6.

6.1 Strane u sporazumu su suglasne da ovaj Sporazum stupa na snagu kada ga solemnizira javni bilježnik. Solemnizirani sporazum se smatra ovršnom ispravom.

6.2 Svi Protivnici osiguranja ovlašćuju Banku da naknadno, a temeljem uvida u svoje poslovne knjige, utvrdi visinu tražbine i dan kada ta tražbina dospijeva. Dospjelost i visinu tražbine iz ovog Sporazuma Banka dokazuje Izvodom iz poslovnih knjiga Banke.

6.3 Strane u sporazumu su suglasne da će javni bilježnik na temelju zahtjeva Banke, na ovaj Sporazum staviti potvrdu ovršnosti ako je Banka uz zahtjev dostavila Izvod iz poslovnih knjiga iz stavka 2. ovog članka kao dokaz visine i dospelosti tražbine Banke.

6.4 Strane u sporazumu su suglasne da je navedeno u prethodnom stavku ovog članka jedini uvjet koji mora biti ispunjen da bi se na ovaj Sporazum stavila potvrda ovršnosti.

#### Članak 7.

Strane u sporazumu izrijeком utvrđuju da je Banka ovlaštena izabrati iz kojih sredstava osiguranja i kojim redoslijedom će namirivati svoju dospelu, a nepodmirenu tražbinu.

#### Članak 8.

VI Protivnik osiguranja izrijeком pristaje da se, radi namirenja dospjele tražbine Banke, a nakon što javni bilježnik na ovaj Sporazum stavi potvrdu ovršnosti, neposredno na temelju ovog Sporazuma provede prisilna ovrha na nekretnini iz članka 2. stavak 1 ovog Sporazuma.

-----Članak 9.-----

9.1 I, II, III, IV i V Protivnici osiguranja izrijekom pristaju da se radi naplate dospjele tražbine Banke, a nakon što javni bilježnik na ovaj Sporazum stavi potvrdu ovršnosti, neposredno na temelju ovog Sporazuma provede ovrha na njihovoj cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini.-----

9.2 II, III, IV i V Protivnici osiguranja izrijekom daju suglasnost Banci, a sukladno čl. 75 st. 5 Ovršnog zakona, da se radi namirenja tražbine Banke iz ovog Sporazuma može provesti ovrha i na jedinoj nekretnini svakog od njih u kojoj isti stanuju i koja je nužna za zadovoljenje njihovih osnovnih životnih potreba i osoba koje su po zakonu dužni uzdržavati.-----

-----Članak 10.-----

10.1 Ovaj Sporazum predstavlja pravu volju strana u Sporazumu. Njegovim se potpisom isključuju svi prethodni dogovori, usmeni ili pismeni, postignuti između ugovornih strana glede predmeta ovog pravnog posla. Ovaj pravni posao nema u vrijeme njegovog potpisivanja nikakvih usmenih dodataka odnosno pisanih priloga osim onih koji su izričito navedeni kao njegov sastavni dio.-----

10.2 Odredbe ovog pravnog posla mogu se izmijeniti samo uz suglasnost svih ugovornih strana. Izmjene moraju biti u pisanom obliku. Naknadne izmjene i dopune ovog Sporazuma moraju biti u obliku javnobilježničkog akta ili u obliku solemnizirane privatne isprave. Pozivanje strana u Sporazumu na naknadne izmjene bilo koje od odredbi ovog pravnog posla neće proizvesti pravni učinak ako nisu napravljene u naprijed navedenom obliku.-----

10.3 Ako bi se za neku od odredbi ovog pravnog posla naknadno utvrdilo da je ništava, ta činjenica neće imati učinka na njegove ostale odredbe. Pravni posao u cjelini ostaje valjan s time da se strane u Sporazumu obvezuju da će ništavu odredbu zamijeniti valjanom koja će u najvećoj mogućoj mjeri omogućiti ostvarivanje cilja koji se htio postići odredbom za koju je ustanovljeno da je ništava.-----

-----Članak 11.-----

Strane u sporazumu suglasne su da će se dostava svih pismena temeljem ovog pravnog posla vršiti isključivo na adrese strana u sporazumu navedene u zaglavlju ovog Sporazuma. Ukoliko strane u sporazumu promjene adresu odnosno sjedište, dužni su o tome pisano izvijestiti Banku u roku od 3 (slovima: tri) dana od izvršene promjene. U tom će se slučaju dostava od trenutka primitka obavijesti vršiti na novu adresu. Ukoliko strane u sporazumu ne obavijeste Banku o promjeni adrese, a dostavu ne bi bilo moguće izvršiti iz bilo kojeg razloga, strane u sporazumu suglasno izjavljuju da će se smatrati da je dostava uredno izvršena predajom preporučene pošiljke na poštu. ---

-----Članak 12.-----

Sve troškove vezane za solemnizaciju i provedbu ovog Sporazuma snosi I Protivnik osiguranja.-----

-----Članak 13.-----

U slučaju spora strane u Sporazumu ugovaraju nadležnost suda u sjedištu Banke.-----

Članak 14.

Strane u Sporazumu potpisom ovog Sporazuma potvrđuju da su ga pročitale i razumjele te da, s obzirom da on predstavlja njihovu pravu i ozbiljnu volju, prihvataju sva prava, obveze i pravne posljedice koja za njih iz njega proizlaze s obzirom na činjenicu da je ugovor solemniziran kod javnog bilježnika.

Članak 15.

Ovaj sporazum se sklapa u 12 (slovima: dvanaest) primjeraka, od kojih svaki ima snagu izvornika. 1 (slovima: jedan) primjerak sporazuma ostaje u arhivi javnog bilježnika koji ga je solemnizirao, po 1 (slovima: jedan) primjerak ide svakom Protivniku osiguranja, 3 (slovima: tri) primjerka zadržava Banka, a 1 (slovima: jedan) primjerak se dostavlja nadležnom zemljišnoknjižnom odjelu na provedbu.

U Zagrebu, 05.04.2023. g.

(slovima: petog travnja dvije tisuće dvadeset treće godine)

ZA I PROTIVNIKA OSIGURANJA

ZA BANKU

**TOZ PENKALA**  
**INTERNATIONAL d.o.o.**  
Zagreb  
OIB 48888905215

PARTNER BANKA d.d. ZAGREB

II PROTIVNIK OSIGURANJA

III PROTIVNIK OSIGURANJA

IV PROTIVNIK OSIGURANJA

V PROTIVNIK OSIGURANJA

ZA VI PROTIVNIKA OSIGURANJA

ZA VII PROTIVNIKA OSIGURANJA

**ADRIA COMMODITIES d.o.o.**  
Zagreb  
OIB: 40942007319

**ADRIA COMMODITIES d.o.o.**  
Zagreb  
OIB: 40942007319



REPUBLIKA HRVATSKA  
JAVNI BILJEŽNIK  
BRANKO JAKIĆ  
10000 Zagreb, Zelinska 3  
OIB 08564858401

Poslovni broj: OV-5314/2023

Ja, javni bilježnik **BRANKO JAKIĆ**, Zagreb, Zelinska 3, potvrđujem da su stranke:

**I PROTIVNIK OSIGURANJA: TOZ PENKALA INTERNATIONAL d.o.o., MBS 081188176, OIB 48888905215, Zagreb, Banjavčičeva 5,** kojeg zastupaju direktori **ŽELJKO VIDUKA, OIB 98075269308, ZAGREB, V. RADNIČKI PUT 2,** čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 113804455 PU Zagrebačka, i **MILAN KANJER, OIB 19841318135, ZAGREB, PRAČANSKA II. 6A,** čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 114963547 PU Zagrebačka, a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan,

**II PROTIVNIK OSIGURANJA: MILAN KANJER, OIB 19841318135, ZAGREB, PRAČANSKA II. 6A,** čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 114963547 PU Zagrebačka,

**III PROTIVNIK OSIGURANJA: ŽELJKO VIDUKA, OIB 98075269308, ZAGREB, V. RADNIČKI PUT 2,** čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 113804455 PU Zagrebačka,

**IV PROTIVNIK OSIGURANJA: BRANE GOLUBIĆ, OIB 67456581401, ZAGREB, GRAŠČICA 12,** čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 115096831 PU Zagrebačke,

**V PROTIVNIK OSIGURANJA: DENIS MARINKOVIĆ, OIB 62703987634, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA ULICA 5,** čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 112931559 PU Zagrebačka,

**VI PROTIVNIK OSIGURANJA: ADRIA COMMODITIES d.o.o., MBS 080716281, OIB 40942007319, Zagreb, ULICA IVANA BANJAVČIĆA 5,** kojeg zastupa direktor **BRANE GOLUBIĆ, OIB 67456581401, ZAGREB, GRAŠČICA 12,** čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 115096831 PU Zagrebačke, a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan,

**VII PROTIVNIK OSIGURANJA: ISTARSKI DVORI 2 d.o.o., MBS 080527828, OIB 16230240622, Sveti Lovreč Pazenatički (Općina Sveti Lovreč), Heraki 13,** koje zastupa direktor **BRANE GOLUBIĆ, OIB**

67456581401, ZAGREB, GRAŠČICA 12, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 115096831 PU Zagrebačke, a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

podnijele prednju privatnu ispravu: Sporazum br. 0070-2023-120 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini Protivnika osiguranja radi osiguranja na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitao te ih upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Priloge nisam čitao jer sudionici to nisu zahtijevali. Sudionici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Potvrđuje se 12 (dvanaest) primjeraka privatne isprave od kojih jedan ostaje u arhivi javnog bilježnika pod gornjim poslovnim brojem.

**Prilozi:**

1. Ugovor o kreditu broj 5110041160 od 05.04.2023.g.,
2. Isprint e-izvatka iz zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje-Buie, br.zk.ul. 5298, Suvlasnički udio redni broj: 7, k.o. 302023, Umag.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 90,26 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 279,30 eur uvećana za PDV u iznosu od 69,83 eur.

Zagreb, 06.04.2023.



Javni bilježnik  
BRANKO JAKIĆ

Za javnog bilježnika  
Javnobilježnički prisjednik  
MARKO ELIJAŠ



PARTNER BANKA d.d. ZAGREB

**PARTNER BANKA d.d., Zagreb, Vončinina 2, MB 3726177, OIB 71221608291** (u daljnjem tekstu: Banka)

**TOZ PENKALA INTERNATIONAL d.o.o., Zagreb (Grad Zagreb), Ulica Ivana Banjavčića 5, MB 5001587, OIB: 48888905215** (u daljnjem tekstu: Korisnik kredita)

**MILAN KANJER, Zagreb, Zagreb (Grad Zagreb), Pračanska II. 6 A, OIB: 19841318135** (u daljnjem tekstu: Jamac plataca)

**BRANE GOLUBIĆ, Zagreb, Zagreb (Grad Zagreb), Grašćica 12, OIB: 67456581401** (u daljnjem tekstu: Jamac plataca)

**ŽELJKO VIDUKA, Zagreb, Zagreb (Grad Zagreb), V. Radnički put 2, OIB: 98075269308** (u daljnjem tekstu: Jamac plataca)

**DENIS MARINKOVIĆ, Zagreb, Zagreb (Grad Zagreb), Draškovićeve ulica 5, OIB: 62703987634** (u daljnjem tekstu: Jamac plataca)

zaključuju

## UGOVOR O KREDITU BROJ 5110041160

**1. IZNOS KREDITA:** 210.000,00 EUR (slovima: dvjestodesettisućaeura) što predstavlja glavnicu kredita

**2. NAMJENA:** za trajna obrtna sredstva

**3. ROK I NAČIN KORIŠTENJA:** prema mogućnostima Banke, a najkasnije do 01.05.2023. godine. Kredit se koristi sukcesivno, isplatom u korist računa Korisnika kredita u Banci za plaćanje dobavljača temeljem računa ili predračuna. Korisnik kredita se obvezuje odmah po pojedinom korištenju kredita dostaviti dokaz o izvršenom plaćanju u korist dobavljača, te najkasnije u roku od 30 dana od korištenja kredita temeljem predračuna dostaviti pripadajući račun.

**4. ROK I NAČIN OTPLATE:** u 3 jednake rate koje dospijevaju svakog 01.10. u godini od kojih prva dospijeva na naplatu 01.10.2023. godine, a zadnja 01.10.2025. godine u skladu s Otplatnim planom.

**5. REDOVNA KAMATNA STOPA:** tromjesečni EURIBOR uvećan za kamatnu maržu od 3,10 postotna poena, godišnje, promjenjiva. Kamata se obračunava i plaća mjesečno svakog prvog u mjesecu i o dospeljeću kredita.

Banka utvrđuje i primjenjuje tromjesečni EURIBOR za svaki kalendarski kvartal tako da se uzima vrijednost tromjesečnog EURIBOR-a na 1. dan u mjesecu koji prethodi kalendarskom kvartalu, zaokružen na dvije decimale, a u slučaju da na taj dan tromjesečni EURIBOR nije objavljen, uzet će se posljednja objavljena vrijednost, s time da ugovorne strane suglasno ugovaraju da redovna kamatna stopa ne može biti manja od 5,00% godišnje. U slučaju da je vrijednost tromjesečnog EURIBOR-a manja od 0%, ugovorne strane suglasno ugovaraju da će se prilikom izračuna visine redovne kamatne stope primjenjivati vrijednost tromjesečnog EURIBOR-a u visini 0% („Zero floor“).

Promjena kamatne stope provodi se kvartalno sukladno važećim Načelima za utvrđivanje i promjenu kamatnih stopa po kreditima poslovnih subjekata.

**6. NAKNADA:** Za obradu zahtjeva i vođenje kredita: 1,00% od iznosa kredita, jednokratno. Korisnik kredita izrijekom ovlašćuje Banku da naplati naknadu iz sredstava kredita na dan prvog korištenja kredita.

### 7. INSTRUMENTI OSIGURANJA

- 2 (dvije) zadužnice Korisnika kredita i jamaca plataca Milan Kanjer (OIB:19841318135), Željko Viduka (OIB:98075269308), Brane Golubić (OIB: 67456581401) i Denis Marinković (OIB: 62703987634) potvrđene od javnog bilježnika
- založno pravo na nekretninama temeljem Okvirnog ugovora broj 0209-2020-120 i Okvirnog ugovora broj 0103-2021-120 i to:

- 1. suvlasnički dio: 422/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) dijela k.č.br. 6068 zgrada mješovite uporabe i dvorište Draškovićeve ulica 5, Zagreb, ukupne površine 409 m<sup>2</sup> od čega dvorište površine 92 m<sup>2</sup>, zgrada mješovite uporabe, Zagreb, Draškovićeve ulica 5 površine 317 m<sup>2</sup> povezano s vlasništvom suvlasničkog dijela – poslovni prostor u prizemlju, oznake PP1, podne površine 28,01 m<sup>2</sup>,

(netto korisne površine 28,01 m<sup>2</sup>) s pripadajućim spremište u podrumu, oznake Spr2, podne površine 13,04 m<sup>2</sup> (netto korisne površine 6,52 m<sup>2</sup>), odnosno sveukupne podne površine 41,05 m<sup>2</sup> (netto korisne površine 34,53 m<sup>2</sup>), upisano u zk.ul.br. 7970, k.o. 335240, Centar, kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb;

- 2. suvlasnički dio: 402/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) dijela k.č.br. 6068 zgrada mješovite uporabe i dvorište Draškovićeve ulica 5, Zagreb, ukupne površine 409 m<sup>2</sup> od čega dvorište površine 92 m<sup>2</sup>, zgrada mješovite uporabe, Zagreb, Draškovićeve ulica 5 površine 317 m<sup>2</sup> povezano s vlasništvom suvlasničkog dijela – poslovni prostor u prizemlju, oznake PP2, podne površine 32,83 m<sup>2</sup>, (netto korisne površine 32,83 m<sup>2</sup>) upisano u zk.ul.br. 7970, k.o. 335240, Centar, kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb;
- založno pravo na nekretnini temeljem Okvirnog ugovora broj 0001-2022-120 i to: k.č.br. 101/27 kuća i dvorište površine 753 m<sup>2</sup>, upisano u z.k.ul. 811, k.o. 323594, Bačva, kod Općinskog suda u Pazinu, zemljišnoknjižni odjel Poreč – Parenzo, s ustupom prvenstvenog reda ispred ostalih upisanih hipoteka
- založno pravo na nekretnini: 7. Suvlasnički dio: 104/493 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) dijela k.č.br. 1052/3 Siparska ulica – Via Sipar ukupne površine 588 m<sup>2</sup>, od čega je dvorište površine 413 m<sup>2</sup> a STAMBENA ZGRADA, Zambrattija – Zambrattia, Zlatna ulica – Via Aurea 22A površine 175 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom STAN S6 na drugom katu sa galerijom ukupno neto površine 119,71 m<sup>2</sup> i pripadak neto površine-parkirališno mjesto PM6 od 12,50 m<sup>2</sup>, odnosno ukupno \* KVP 103,83 m<sup>2</sup>, upisano u zk.ul. 5298 k.o. 302023, Umag kod Općinskog suda u Pazinu, zemljišnoknjižni odjel Buje - Buie
- Ugovor o namjenski oročenom depozitu broj 4310001131 na ime Adria commodities d.o.o. u iznosu od 80.000,00 EUR i Dodaci I i II istom
- Ugovor o zalogu oročenog depozita broj 4310001131 na ime Adria commodities d.o.o. u iznosu od 80.000,00 EUR i Dodaci I i II istom
- Police osiguranja nekretnina vinkulirane u korist Banke

## 8. POSEBNE ODREDBE

Sve dok postoji bilo koja tražbina Banke temeljem ovog kredita Korisnik kredita se obvezuje obavljati 100% ukupnog platnog prometa preko računa u Banci. Ukoliko se Korisnik kredita ne pridržava ove odredbe ili bilo koje druge odredbe ovog Ugovora, Banka je ovlaštena obračunati naknadu prema važećoj Tarifi naknada za poslovne subjekte Banke.

Ovaj Ugovor sastavni je dio Okvirnog ugovora broj 0209-2020-120, Okvirnog ugovora broj 0103-2021-120 i Okvirnog ugovora broj 0001-2022-120.

Prije korištenja kredita Korisnik kredita se obvezuje dostaviti procjenu vrijednosti nekretnine iz točke 7. – stana u Umagu izrađenu od strane ovlaštenog procjenitelja.

## 9. INTERKALARNA I ZATEZNA KAMATA

Interkalarna kamata: Banka obračunava, a Korisnik kredita plaća interkalarnu kamatu na iskorišteni iznos kredita od dana prvog korištenja kredita do dana isteka roka korištenja, kada se kredit prenosi u otplatu. Interkalarna kamatna stopa jednaka je redovnoj kamatnoj stopi, a obračunava se i plaća mjesečno i na zadnji dan roka korištenja.

Zatezna kamata: Ako Korisnik kredita zakasni s ispunjenjem dospelje tražbine, Banka ima pravo obračunati i naplatiti zakonske zatezne kamate sukladno važećim odredbama Zakona o obveznim odnosima koje vrijede za poslovne subjekte. Osnovicu za obračun čine dospjela glavnica, naknade i troškovi.

## 10. EFEKTIVNA KAMATNA STOPA

Izračun efektivne kamatne stope izdaje se na zahtjev Korisnika kredita.

## 11. PRIJEVREMENI POVRAT KREDITA

Korisnik kredita može izvršiti prijevremenu otplatu kredita, djelomično ili u cijelosti, o čemu je dužan unaprijed obavijestiti Banku. Za prijevremeni povrat kredita obračunava se naknada u skladu s važećom Tarifom naknada Banke za poslovne subjekte i to 1% od iznosa prijevremeno vraćenog kredita za povrat iz sredstava Korisnika kredita, a 4% ukoliko je prijevremeni povrat kredita iz kredita druge banke.

U slučaju prijevremene otplate kredita u cijelosti, Korisnik kredita dužan je podmiriti preostalu glavnicu uz pripadajuću kamatu i nastale troškove, a sve obračunato do dana prijevremene konačne otplate kredita i u skladu sa zaključnim obračunom Banke.

## 12. OBVEZE KORISNIKA KREDITA

Korisnik kredita se obvezuje koristiti kredit u skladu s ugovorenom namjenom i omogućiti Banci kontrolu korištenja kredita na njezin zahtjev.

Korisnik kredita se obvezuje periodički dostavljati Banci financijska izvješća i drugu dokumentaciju o svom poslovanju.

Korisnik kredita je dužan izvještavati Banku o svim statusnim promjenama i svim drugim promjenama koje mogu utjecati na poslovnu suradnju s Bankom prije provedbe takve promjene i za to dobiti prethodnu suglasnost Banke, a o izvršenoj promjeni obavijestiti Banku.

Ukoliko tijekom korištenja kredita budu propisima ili Odlukom Banke uvedeni novi instrumenti osiguranja naplate, Korisnik kredita se obvezuje na zahtjev Banke položiti takve instrumente osiguranja.

Korisnik kredita se obvezuje, na prvi poziv Banke, iskorištene instrumente osiguranja zamijeniti novima ili povećati broj danih instrumenata osiguranja, te pristaje da Banka ima pravo prenijeti instrumente osiguranja na druge osobe.

Korisnik kredita obvezuje se snositi sve javnobilježničke troškove, pristojbe, kao i sve ostale troškove vezane uz zaključenje i provedbu ovog Ugovora, reevaluaciju procjena sredstava osiguranja, osiguranje istih te naplatu tražbina iz ovog Ugovora.

### 13. JAMAC PLATAC

Svaki Jamac platac potpisom ovog Ugovora pristupa Korisniku kredita kao Jamac platac te se neopozivo obvezuje da će, a u smislu odredbe članka 111. ZOO-a na prvi poziv Banke i bez odgađanja u cijelosti podmiriti sve nepodmirene i dospjele tražbine Banke prema Korisniku kredita, temeljem ovog Ugovora i svih eventualnih dodataka odnosno prolongata istog.

Ukoliko u toku korištenja kredita budu propisima ili Odlukom Banke uvedeni novi instrumenti osiguranja naplate, Jamac platac se obvezuje na zahtjev Banke položiti takve instrumente osiguranja.

Jamac platac se obvezuje, na prvi poziv Banke, iskorištene instrumente osiguranja zamijeniti novima ili povećati broj danih instrumenata osiguranja, te pristaje da Banka ima pravo prenijeti instrumente osiguranja na druge osobe.

### 14. OTKAZ I RASKID UGOVORA

Banka ima pravo i prije dospeljeća obveza iz ovog Ugovora otkazati Ugovor o kreditu odnosno jednostrano raskinuti isti i učiniti dospeljim sva svoja potraživanja prema Korisniku kredita i Jamcu platcu i odmah zahtijevati naplatu dospellog dugovanja zajedno s kamatama i troškovima u slučaju da Korisnik kredita krši bilo koju odredbu ovog Ugovora, a posebno u slijedećim slučajevima:

- u slučaju davanja netočnih podataka ili nedostavljanja tražene dokumentacije koju je Banka obvezna prikupljati,
- ako Korisnik kredita kasni s plaćanjem obveza duže od 60 dana, ili ne udovolji obvezama preuzetim na temelju ovog Ugovora, odnosno bilo kojeg drugog pravnog posla zaključenog s Bankom,
- ako je kredit korišten protivno ugovorenoj namjeni,
- ako Korisnik kredita postane insolventan iako to nije utvrđeno sudskom odlukom,
- ako su nastupili uvjeti iz članka 363. i 364. Zakona o obveznim odnosima,
- u slučaju prestanka pravne osobe,
- u svim drugim slučajevima, u kojima Banka procijeni da nije moguć nastavak ugovornog odnosa zbog okolnosti za koje nije znala u trenutku zaključenja ovog Ugovora.

Smatrat će se da je Korisnik kredita postao insolventan ako kasni s podmirenjem dospjele obveze po ovom Ugovoru duže od 60 dana, odnosno ukoliko Banka sazna za okolnosti koje bi prema njezinoj ocjeni mogle dovesti u pitanje podmirenje obveza Korisnika kredita po ovom odnosno bilo kojem drugom kreditu ili pravnom poslu zaključenom s Bankom.

### 15. VISINA I DOSPJELOST TRAŽBINE

Obveza prema Banci se smatra uredno podmirena ako je uplaćena najkasnije na dan dospeljeća obveze.

U slučaju promjene kamatne stope, Banka će pisano obavijestiti Korisnika kredita o obračunatoj kamati primjenom nove kamatne stope (putem faks-a, mail-a, na adresu iz ovog Ugovora ili na drugu adresu koju je Korisnik kredita pisano dostavio Banci).

Banka je ovlaštena i naknadno utvrditi visinu tražbine koja proizlazi iz ovog Ugovora kao i dan kada ta tražbina dospijeva temeljem uvida u svoje poslovne knjige.

Ukoliko tražbina Banke po ovom Ugovoru postane dospjela Korisnik kredita ju je dužan odmah podmiriti. Za nepravovremeno izvršene obveze Banka će pismeno opomenuti Korisnika kredita uz obavijest Jamcu platcu te obračunati naknadu prema važećoj Tarifi naknada Banke za poslovne subjekte.

Banka je ovlaštena izabrati iz kojih će instrumenata osiguranja Korisnika kredita i Jamca platca i kojim redoslijedom naplaćivati bilo koju dospjelu tražbinu iz ovog Ugovora odnosno eventualnih Dodataka ili prolongata istom

Korisnik kredita i Jamac platac ovime prenose na Banku svakodobnu svoju tražbinu koju imaju s osnova bilo kojeg računa ili depozita kod Banke odnosno neopozivo ovlašćuju Banku da za svako pojedino odnosno sva dospjela potraživanja po ovom Ugovoru i eventualnim Dodacima ili prolongatima istom, o dospelju izvrši prijebod odnosno namiri se iz svih sredstava koja se u tom trenutku nalaze na računima, prijenosom sredstava na partiju Kredita u svrhu zatvaranja dospjelih obveza.

#### 16. PRIMJENA OPĆIH UVJETA BANKE

Za sve ono što nije regulirano ovim Ugovorom vrijede odredbe važećih Općih uvjeta poslovanja s poslovnim subjektima, Načela za utvrđivanje i promjenu kamatnih stopa po kreditima poslovnim subjektima i Tarifa naknada za poslovne subjekte, odnosno važeći propisi u slučaju da su odredbe istih u suprotnosti s važećom regulativom. Korisnik kredita i Jamac platac potvrđuju da su upoznati s tim Općim uvjetima, Načelima i Tarifom Banke, te prihvaćaju primjenu eventualnih izmjena bilo koje odredbe istih do kojih dođe za vrijeme trajanja ovog Ugovora, sve u skladu s odredbama Općih uvjeta o načinu izmjene istih.

#### 17. ZAŠTITA OSOBNIH PODATAKA

Osobne podatke koji su predmet obrade Banka obrađuje na način i u opsegu kako je to definirano „Informacijom o zaštiti osobnih podataka“ koja je javno dostupna na web stranici Banke, sukladno Uredbi (EU) 2016/679 Europskog parlamenta i Vijeća od 27. travnja 2016. godine te važećim odredbama mjerodavnih zakona i propisa u svrhu obavljanja redovitih poslova Banke.

Banka će prikupljene podatke koristiti u svrhu realizacije kredita, što uključuje i prosljeđivanje podataka na zahtjev nadležnih institucija i/ili priopćavanja izravno drugoj kreditnoj i/ili financijskoj instituciji.

#### 18. OSTALE ODREDBE

Ovaj Ugovor stupa na snagu kada ga potpišu ugovorne strane.

Banka nije u obvezi isplatiti kredit temeljem ovog Ugovora dok se ne dostave svi instrumenti osiguranja i ispune svi ostali uvjeti za korištenje kredita iz Ugovora.

Korisnik kredita i Jamac platac su suglasni da se dostava svih pismena vezanih za ovaj Ugovor obavlja na njihove adrese naznačene u ovom Ugovoru. Korisnik kredita i Jamac platac se obvezuju, u slučaju promjene njihove adrese odmah bez odgađanja pismenim putem obavijestiti Banku.

U slučaju da Korisnik kredita ili Jamac platac odbiju primiti pismeno na naznačenoj adresi ili o promjeni adrese propuste obavijestiti Banku, dostava će se smatrati izvršenom danom kada Banka putem pošte uputi pismeno na adresu naznačenu u ovom Ugovoru.

#### 19. ZAVRŠNE ODREDBE

Sve sporove koji proizađu iz ovog Ugovora, ugovorne strane će pokušati riješiti mirnim putem, a u slučaju spora ugovorne strane suglasno ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

Potpisnici ovog Ugovora svojim potpisom na ovom Ugovoru prihvaćaju sva prava i obveze koje za njih proizlaze te potvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja njihovu pravu volju. Izmjene moraju biti u pisanom obliku.

Ugovor je sastavljen u 11 (jedanaest) istovjetnih primjeraka od kojih su 3 (tri) primjerka za Banku, a po 1 (jedan) za Korisnika kredita, Jamce platce i Založne dužnike.

Zagreb, 05.04.2023.

#### KORISNIK KREDITA:

**TOZ PENKALA**  
MILAN KANJER, ŽELJKO VIDUKA  
direktor, direktor d.o.o.  
Zagreb  
OIB 48888905215

#### BANKA:

Petar Repušić  
predsjednik Uprave

**PARTNER BANKA d.d. ZAGREB**

#### JAMAC PLATAC:

MILAN KANJER


DENIS MARINKOVIĆ

ŽELJKO VIDUKA


BRANE GOLUBIĆ

ova bilo  
no sva  
u izvrši  
dstava

**ZALOŽNI DUŽNIK:**

  
ADRIA COMMODITIES d.o.o. ADRIA COMMODITIES d.o.o.  
Zagreb (Grad Zagreb), Zagreb  
Ulica Ivana Banjavčića 5  
OIB: 40942007319  
Brane Golubić  
direktor

nirano  
Uredbi  
fbama

  
ISTARSKI DVORI 2 d.o.o.  
Sveti Lovreč Pazenatički (Općina Sveti Lovreč)  
Heraki 13  
OIB: 16230240622  
Brane Golubić  
direktor



ISTARSKI DVORI 2 d.o.o.  
Sveti Lovreč, Heraki 13  
(1)

aka na

anja i

lja na  
njene

drese  
meno

učaju

a njih  
liku.

po 1






PUBLIKA HRVATSKA

županijski sud u Pazinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE - BUIE  
Izdavanje na dan: 05.04.2023. 14:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302023, UMAG

Broj ZK uložka: 5298

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20962/2022  
Izdatna ploмба:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 7 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

br.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	1052/3	Siparska ulica - Via Sipar			588	
		DVORIŠTE			413	
		STAMBENA ZGRADA, Zambratija - Zambrattia, Zlatna ulica - Via Aurea 22A			175	
		UKUPNO:			588	

## DRUGI ODJELJAK

br.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 30.09.2022.g. pod brojem Z-18678/2022	
§.1	ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 174. Zakona o gradnji (NN-153/13, 20/17, 39/19) zabilježuje se da je za građevinu na k.č.br. 1052/3 sa 588 m2 (stambena zgrada sa 175 m2) priloženo pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju Grada Umaga-Umago, Upravni odjel za komunalni sustav i prostorno planiranje Klasa: UP/I-360-05/18-02/600 Urbroj: 2163-9-06/24-22-12 od 14.07.2022. godine.	

B  
Vlastovnica

br.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Suvlasnički dio: 104/493 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)	
	kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: TAN S6 na drugom katu sa galerijom ukupno neto površine 119,71 m2 i pripadak neto površine – parkirališno mjesto PM6 od 12,50 m2, odnosno ukupno * KVP 103,83 m2	
	DRIA COMMODITIES D.O.O., OIB: 40942007319, ULICA IVANA BANJAVČIĆA 5, 10000 ZAGREB	

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302023, UMAG

Broj ZK uložka: 5298

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.04.2023.

