

CROATIA LLOYD d.d. za reosiguranje, sa sjedištem u Zagrebu, Ulica Grada Vukovara 62, HR-10000 Zagreb, upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 080042688, OIB 23508929264, kojeg zastupa predsjednik uprave g. Robert Stude i članica uprave gđa Kitica Mioč, ovdje zastupano temeljem specijalne punomoći po g. Zoranu Vrcanu iz Zagreba, Rebar 106, OIB: 64691024708, (u daljnjem tekstu: „Zajmodavac“)

SG VRBIK 1978 d.o.o., Zagreb, Ilica 134, OIB13938832604, zastupana po direktoru Zvonimiru Škegro, mlađi, OIB 67061107234, (u daljnjem tekstu: Korisnik zajma)

SGZ STANOGRAD, Zagreb, Ilica 109, OIB 48821947982, zastupan po upravitelju g. Zvonimiru Škegri (OIB 13562525679), (u daljnjem tekstu: Založni dužnik 1)

te

Blanka Škegro Zelengaj br. 71, Zagreb, OIB 27855236095 (u daljnjem tekstu: „Založni dužnik 2“)

Založni dužnik 1 i Založni dužnik 2 zajedno u daljnjem tekstu: „Založni dužnici“)

sklopili su slijedeći

-----SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM-----
ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI-----

-----Članak 1.-----

Strane ovog Sporazuma suglasno utvrđuju da Zajmodavac na osnovi Ugovora o zajmu, broj: 150085/1 od dana 13.11.2012. (slovima: trinaestog studenog dvijetisućedvanaeste godine (u daljnjem tekstu: „Ugovor o zajmu“) ima prema Korisniku zajma novčanu tražbinu u iznosu glavnice od 8.384.957,03 kuna (osammilijunatristotineosamdesetčetiristisuće devetstopedesetsedam kuna i tri lipe), s kamatnom stopom od 10% godišnje, te sa svim drugim kamatama, naknadama i troškovima predviđenima u naprijed navedenim Ugovoru o zajmu i ovim Sporazumom uključujući troškove javnobilježničkih ovjera i potvrda, postupka upisa založnog prava te svih poreza i pristojbi. Ugovor o zajmu nalazi se u prilogu ovog Sporazuma i čini njegov sastavni dio kao Prilog 1 (jedan).

Novčana tražbina Zajmodavca iz Ugovora o zajmu dospijeva najkasnije do 30.11.2014. (slovima: tridesetog studenog dvije tisućečetnaeste) godine.

Sve strane ovog Sporazuma suglasno utvrđuju da je Zajmodavac ovlašten naknadno odrediti visinu tražbine Zajmodavca prema Korisniku zajma do iznosa glavnice uvećano za pripadajuće kamate, naknade, tečajne razlike i druge troškove kao i vrijeme dospijeća zajma.

-----Članak 2.-----

Novčana tražbina Zajmodavca opisana u članku 1. (slovima: jedan) ovog Sporazuma može također dospjeti u cijelosti i prije redovnog roka dospijeća u slučaju otkaza Ugovora o zajmu

 1/6



na osnovi zakonskih razloga za raskid Ugovora o zajmu odnosno ako Korisnik zajma ne ispuni uredno bilo koju svoju obvezu iz Ugovora o zajmu ili ovog Sporazuma. U takvom će slučaju predmetna novčana tražbina, zajedno s pripadajućim ugovornim i zateznim kamatama odnosno kamatama na prekoračenje te troškovima, dospjeti na plaćanje danom otpreme pisane obavijesti u skladu s člankom 13. stavak 1. ovog Sporazuma preporučenim pismom na posljednju poznatu adresu Korisnika zajma i Založnih dužnika. Dostava navedene pisane obavijesti smatrat će se urednom i izvršenom danom otpremanja te obavijesti preporučenom poštom na posljednju adresu Korisnika zajma i Založnih dužnika koja je poznata Zajmodavcu. Korisnik zajma i Založni dužnici dužni su bez odgode pisanim putem obavijestiti Zajmodavca o svakoj promjeni svoje adrese, u protivnom će biti dužni naknaditi Zajmodavcu svaku štetu koju on pretrpi zbog toga što ga Korisnik zajma i/ili Založni dužnici nisu na vrijeme obavijestili o promjeni adrese.

Članak 3.

Sve strane ovog Sporazuma suglasne su da se u svrhu osiguranja novčane tražbine Zajmodavca opisane u članku 1. (slovima: jedan) ovog Sporazuma temeljem i svezi Ugovora o zajmu sa svim njegovim eventualnim naknadnim izmjenama i dopunama, a posebice iznosa glavnice zajma, svih kamata, naknada, troškova ovrhe te eventualnih drugih sudskih i izvansudskih troškova, u korist Zajmodavca zasnuje založno pravo na teret nekretnina u vlasništvu Založnih dužnika i to:

-na nekretninama u vlasništvu SGZ STANOGRAD, Zagreb, Ilica 109, OIB 48821947982 upisanim u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu u z.k. ul. 3760 k.o. Trnje i to:

-z.k.č.br. 4614/1, u naravi oranica Savska, površine 2.788 m² te

-z.k.č.br. 4614/3, u naravi oranica, površine 349 m²

-na nekretninama u vlasništvu Škegro Blanke, Zelengaj br. 71, Zagreb, udio 1/1, upisanim u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu u z.k. ul. 8886, poduložak 42 i 74, k.o. Grad Zagreb, u naravi zgrada u Ilici br. 109, 111 i dvorište površine 1.446 m², z.k.č.br. 5177 i to:

- -74. Etaža 0/0, poslovni prostor, lokal br. 4 s terasom od čega je u prizemlju 21,93 m² korisne površine zatvorenog prostora lokala i 4,73 m² obračunske površine terase i pripadajuće skladište u podrumu površine 20,02 m², ukupno 46,68 m² neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi dok se ne utvrdi drukčije

-42. ETAŽA: Spremište br. 42 u podrumu površine 7.11 m² neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi dok se ne utvrdi drukčije

(u daljnjem tekstu: „Nekretnine“).

Zemljišnoknjižni izvaci za Nekretninu priloženi su ovom Sporazumu kao Prilog 2 (dva) i čine njegov sastavni dio. Založni dužnici izjavljuju i jamče:

- a) da su isključivi vlasnici Nekretnina te da su ovlašteni potpuno slobodno i neograničeno raspolagati Nekretninama;
- b) da Nekretnine nisu opterećene nikakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima ili drugim pravima u korist trećih osoba, osim založnih prava upisanih u korist zajmodavca, i to založnog prava upisanog pod posl. brojem Z-20095/06 koje se odnosi na nekretninu upisanu kod Općinskoga suda u Zagrebu u z.k. ul. 3760

2/6

založnog prava upisanog pod brojem Z-39535/2011 koje se odnosi na nekretninu upisanu kod Općinskoga suda u Zagrebu u zk.ul. 8886, poduložak 74 i 42.

- c) da su zemljišnoknjižni izvaci koji su priloženi ovom Sporazumu potpuni i točni na dan potpisivanja ovog Sporazuma.

Članak 4.

Založni dužnici ovime izričito izjavljuju da su suglasni da se radi osiguranja novčane tražbine Zajmodavca opisane u članku 1. (slovima: jedan) ovog Sporazuma može zasnovati založno pravo na Nekretninama uknjižbom u skladu s člankom 262. točka 1. Ovršnog zakona (Narodne novine broj 57/96, 29/99, 173/03, 194/03, 151/04, 88/05, 67/08, 139/10).

Članak 5.

Založni dužnici ovime izričito i neopozivo ovlašćuju Zajmodavca da može na osnovi ovog Sporazuma, bez ikakvog njihovog daljnjeg odobrenja ili suglasnosti, kod nadležnog zemljišnoknjižnog suda zatražiti i ishoditi uknjižbu založnog prava na Nekretninama radi osiguranja njegove novčane tražbine opisane u članku 1. (slovima: jedan) ovog Sporazuma u svoju korist.

Ako se ovaj Sporazum iz bilo kojeg razloga pokaže nedostatnim za zasnivanje i upis valjanog založnog prava na Nekretninama u korist Zajmodavca, Korisnik zajma i Založni dužnici obvezuju se na zahtjev Zajmodavca bez odgode potpisati te kod javnog bilježnika solemnizirati odgovarajući dodatak ovom Sporazumu i/ili potpisati sve druge isprave odnosno dati sve izjave u odgovarajućem obliku te poduzeti sve druge radnje potrebne kako bi se u korist Zajmodavca moglo zasnovati i upisati valjano založno pravo na Nekretninama.

Članak 6.

Založno pravo koje je predmet ovog Sporazuma ostaje na snazi sve do potpunog namirenja njime osigurane novčane tražbine.

Za trajanja založnog prava koje je predmet ovog Sporazuma Založni dužnici dužni su:

- održavati Nekretnine u dobrom stanju te nisu ovlašteni poduzeti odnosno propustiti poduzimanje bilo kojih mjera koje bi mogle dovesti do umanjenja vrijednosti Nekretnina;
- pravodobno podmirivati sve poreze, pristojbe i davanja te uredno izvršavati sve druge obveze koje se odnose na Nekretnine te Zajmodavcu na zahtjev u svako doba dostaviti dokaz o urednom ispunjenju navedenih obveza;
- bez odgode obavijestiti Zajmodavca o bilo kojoj radnji trećih osoba koje imaju za cilj provedbu ovrhe na Nekretninama;
- bez odgode obavijestiti Zajmodavca o bilo kojoj drugoj okolnosti bitnoj za Nekretnine;
- dopustiti Zajmodavcu pristup na Nekretnine radi provjere ispunjavanja obveza Korisnika zajma i Založnih dužnika iz Ugovora o kreditu i ovog Sporazuma;

Za trajanja založnog prava koje je predmet ovog Sporazuma Založni dužnici ne smiju bez prethodne pisane suglasnosti Zajmodavca otuđiti ili dalje opterećivati Nekretnine. Međutim, Zajmodavac je suglasan s time da Založni dužnici mogu prodati Nekretnine Korisniku zajma ili na neki drugi način izvršiti prijenos prava vlasništva nekretnina na korisnika zajma. Sve strane ovog Sporazuma suglasne su da, trenutkom uknjižbe Korisnika zajma u zemljišnim knjigama kao vlasnika Nekretnina, sva prava i obveze Založnih dužnika temeljem ovog Sporazuma prijeđu na Korisnika zajma, koji time preuzima navedena prava i obveze, čime će ga obvezivati sve odredbe ovog Sporazuma koje se odnose na Založne dužnike te sve izjave koje su Založni dužnici dali u okviru ovog Sporazuma, uključujući i one iz članka 7. (slovima: sedam) ovog Sporazuma.

Članak 7.

Založni dužnici izričito izjavljuju da su suglasni da Zajmodavac na temelju ovog Sporazuma može neposredno pokrenuti prisilnu ovrhu na Nekretninama radi naplate svoje novčane tražbine opisane u članku 1. (slovima: jedan) ovog Sporazuma po njezinu dospijeću, a nakon što javni bilježnik na ovaj Sporazum stavi potvrdu ovršnosti. Ako ovrhom na Nekretninama novčana tražbina Zajmodavca potpuno ili djelomično ostane nenamirena ili ako Nekretnine iz bilo kojeg razloga djelomično ili u cijelosti propadnu za vrijeme postojanja založnog prava ili ako Zajmodavac odabere drukčiji oblik namire, Korisnik zajma i Založni dužnik 1 su izričito suglasni da će Zajmodavac biti ovlašten radi namirenja svoje novčane tražbine po njezinu dospijeću na osnovi ovog Sporazuma neposredno zatražiti ovrhu na cjelokupnoj imovini Korisnika zajma i Založnog dužnika 1 sukladno odredbama Ovršnog zakona.

Članak 8.

Strane ovog Sporazuma suglasne su da se iznos i datum dospjeća nepodmirenih novčane tražbine Zajmodavca na osnovi Ugovora o zajmu, zajedno s pripadajućim kamatama i troškovima, dokazuje ovjerenim izvodom iz poslovnih knjiga Zajmodavca iz kojeg će biti vidljiv točan iznos i dan dospjeća osigurane novčane tražbine te koji mora biti potpisan od strane ovlaštene osobe Zajmodavca (u daljnjem tekstu: „Ovjereni izvod iz poslovnih knjiga“).

Strane ovog Sporazuma ovime neopozivo i bezuvjetno ovlašćuju javnog bilježnika da na zahtjev Zajmodavca i po predloženju Ovjerenog izvoda iz poslovnih knjiga na ispravu ovog Sporazuma stavi potvrdu ovršnosti.

Članak 9.

Zajmodavac se obvezuje po potpunom namirenju svoje novčane tražbine iz članka 1. (slovima: jedan) ovog Sporazuma izdati Založnim dužnicima brisovno očitovanje na osnovi kojeg će Založni dužnici biti ovlašteni, bez ikakve daljnje suglasnosti ili odobrenja Zajmodavca, kod nadležnog zemljišnoknjižnog suda zatražiti upis brisanja založnog prava uknjiženog na osnovi ovog Sporazuma.

Članak 10.

Sve troškove (uključujući poreze i pristojbe) i izdatke nastale u svezi sa sastavom i solemnizacijom ovog Sporazuma, upisom založnog prava snosi Korisnik zajma.

Članak 11.

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature]

Korisnik zajma i Založni dužnici odriču se, u mjeri dopuštenoj prisilnim propisima hrvatskoga prava, prava na prigovor promijenjenih okolnosti koje nastupe nakon sklapanja ovog Sporazuma u skladu s člankom 372. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj 35/05, 41/08).

Članak 12.

Strane ovog Sporazuma suglasno utvrđuju da će ovaj Sporazum nakon što ga javni bilježnik solemnizira predstavljati ovršni naslov u smislu Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu (Narodne novine broj 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09).

Strane ovog Sporazuma suglasne su da sve izmjene i dopune ovog Sporazuma moraju biti sačinjene u obliku javnobilježničkog akta ili solemnizirane privatne isprave.

Članak 13.

Svaka obavijest temeljem ovog Sporazuma:

- (i) mora biti u pisanom obliku i dostavljena osobno ili preporučenom poštom (po mogućnosti zračnom postom), potvrđenim telefaksom ili brzojavom, i
- (ii) smatra se uredno dostavljenom, ako odredbama ovog Sporazuma nije što drugo određeno: u slučaju telefaksa: u trenutku otpreme na broj telefaksa primatelja koji se pojavljuje na tiskanoj potvrdi telefaks uređaja pošiljatelja (ukoliko datum odašiljanja u mjestu primatelja nije radni dan ili je telefaks tamo prispio tek nakon 17.00 (sedamnaest) sati po lokalnom vremenu, smatra se da je pismeno dostavljeno s početkom slijedećeg radnog dana); u slučaju brzojava: 24 (dvadesetčetiri) sata po odašiljanju; te u slučaju pisma: u trenutku osobne dostave pisma ili 3 (tri) dana po predaji pošti preporučenog pisma pravilno adresiranog na odnosnu stranu ovog Sporazuma, i to na adresu navedenu u ovom Sporazumu odnosno na drugu adresu o kojoj bilo koja od strana ovog Sporazuma obavijesti druge strane u skladu s odredbama ovoga članka.

Ako se u bilo kojem trenutku utvrdi da je bilo koja odredba ovog Sporazuma iz bilo kojeg razloga ništeta, nevaljana ili neprovediva, to neće utjecati na valjanost i provedivost ostalih odredaba ovog Sporazuma. U tom slučaju strane ovog Sporazuma suglasne su da će se ništeta, nevaljana ili neprovediva odredba zamijeniti valjanom i provedivom odredbom koja je po svojem gospodarskom sadržaju najbliža takvoj ništetoj, nevaljanoj odnosno neprovedivoj odredbi.

Izmjene ili dopune Ugovora o zajmu neće utjecati na valjanost ili opseg ovog Sporazuma niti na obveze Korisnika zajma i Založnih dužnika koje proizlaze iz ovog Sporazuma. Ovaj Sporazum neovisan je o svim ostalim instrumentima osiguranja ili jamstvima koja je Korisnik zajma dao Zajmodavcu u svezi s bilo kojom obvezom. Nijedan takav drugi instrument osiguranja ne utječe na ovaj Sporazum niti ovaj Sporazum utječe na takve druge instrumente osiguranja.

Ni jedan propust ili kašnjenje Zajmodavca u ostvarivanju bilo kojeg prava ili ovlasti koje ima temeljem ovog Sporazuma kao niti bilo kakav faktički odnos između strana ovog Sporazuma ne može se tumačiti kao odricanje od takvog prava ili ovlasti. Isto tako djelomično ili pojedinačno vršenje nekog prava ili ovlasti ne onemogućuje daljnje vršenje toga istog ili nekog drugog prava ili ovlasti. Prava i ovlasti Zajmodavca iz ovog Sporazuma izričito postoje pored i zajedno sa svim ostalim pravima i ovlastima koja mu inače pripadaju.

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature]

-----**Članak 14.**-----

Strane ovog Sporazuma nastojat će sve sporove temeljem ovog Sporazuma ili u svezi s njime prvenstveno riješiti sporazumno. U slučaju da se sporazumno rješenje spora ne može postići, ugovara se mjesna nadležnost stvarno nadležnog suda, sukladno relevantnim odredbama Zakona o parničnom postupku.

-----**Članak 15.**-----

Strane ovog Sporazuma suglasne su sa svim svojim pravima i obvezama koje za njih proizlaze iz ovog Sporazuma te ga u znak svoje suglasnosti potpisuju po svojim ovlaštenim zastupnicima.

U Zagrebu, 13. studenog 2012. (slovima: trinaestog studenog dvijetisućedvanaeste) godine-----

Zajmodavac:
CROATIA LLOYD d.d. za
reosiguranje

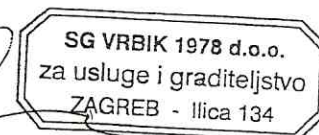


zastupan po Zoran Vrcan
temeljem Specijalne punomoći

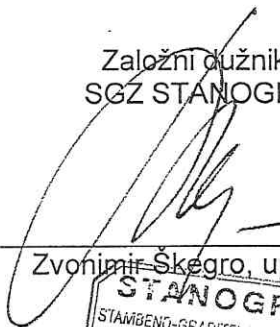
Korisnik zajma:
SG VRBIK 1978 d.o.o..



Direktor Zvonimiru Škegro, mlađi



Založni dužnik 1:
SGZ STANOGRAD



Zvonimir Škegro, upravitelj



Založni dužnik 2:
Blanka Škegro



Blanka Škegro



croatia lloyd d.d.
ZA REOSIGURANJE

Ulica grada Vukovara 62, p.p. 737
10 000 Zagreb
telefon: (01) 6308 888; fax: (01) 6308 900
e-mail: crolloyd@open.hr, www.croatialloyd.hr

Ov-13582, 13753/12

PUNOMOĆ

Mi dolje potpisani, Robert Stude iz Zagreba, kao predsjednik Uprave CROATIA LLOYD d.d. za reosiguranje sa sjedištem u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 62 i Kitica Mioč kao član Uprave CROATIA LLOYD d.d. za reosiguranje sa sjedištem u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 62, ovlašćujemo Zorana Vrcana iz Zagreba, Rebar 109, OIB 64691024708, da nas zastupa i umjesto nas potpiše:

- Ugovor o zajmu broj 150085/1 od 13.11.2012. godine na iznos kn 8.384.957,03 zaključen između društva Croatia Lloyd d.d. za reosiguranje iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 62, kao zajmodavca i društva SG VRBIK 1978 d.o.o. iz Zagreba, Ilica 134, kao korisnika zajma
- Sporazum zaključen dana 13.11.2012. godine između društva Croatia Lloyd d.d. za reosiguranje iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 62, kao zajmodavca, društva V.D.-GRADENJE d.o.o. iz Zagreba, Gradiška 20, kao pristupatelja dugu I, društva STANOGRAD SGZ iz Zagreba, Ilica 109, kao pristupatelja dugu II i društva SG VRBIK 1978 d.o.o. iz Zagreba, Ilica 134, kao korisnika zajma
- Ugovor o pristupanju dugu zaključen dana 13.11.2012. godine između društva Croatia Lloyd d.d. za reosiguranje iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 62, kao vjerovnika, društva SG VRBIK 1978 d.o.o. iz Zagreba, Ilica 134, kao dužnika i društva STANOGRAD SGZ iz Zagreba, Ilica 109, kao pristupatelja dugu
- Ugovor o pristupanju dugu zaključen dana 13.11.2012. godine između Croatia Lloyd d.d. za reosiguranje iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 62, kao vjerovnika, društva SG VRBIK 1978 d.o.o. iz Zagreba, Ilica 134, kao dužnika i društva V.D.-GRADENJE d.o.o. iz Zagreba, Gradiška 20, kao pristupatelja dugu
- Sporazum o osiguranju novčane tražbine uknjižbom založnog prava na nekretnini zaključen dana 13.11.2012. godine između Croatia Lloyd d.d. za reosiguranje iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 62 kao založnog vjerovnika i STANOGRAD SGZ iz Zagreba, Ilica 109 kao založnog dužnika I i Škegro Blanke, Zelengaj br. 71, Zagreb kao založnog dužnika II, kojim se sporazumom upisuje založno pravo na slijedećim nekretninama:



1. na nekretninama u vlasništvu SGZ Stanograd upisanim u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu u z.k. ul. 3760 k.o. Trnje, ukupne površine 3.137 m², i to:
- z.k.č.br. 4614/1, u naravi oranica Savska, površine 2.788 m², te
 - z.k.č.br. 4614/3, u naravi oranica, površine 349 m²

2. na nekretninama u vlasništvu Škegro Blanke, Zelengaj br. 71, Zagreb, udio 1/1, upisanim u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu u z.k. ul. 8886, poduložak 42 i 74, k.o. Grad Zagreb, u naravi zgrada u Ilici br. 109, 111 i dvorište površine 1.446 m², z.k.č.br. 5177 i to:

- 74. Etaža 0/0, poslovni prostor, lokal br. 4 s terasom od čega je u prizemlju 21,93 m² korisne površine zatvorenog prostora lokala i 4,73 m² obračunske površine terase i pripadajuće skladište u podrumu površine 20,02 m², ukupno 46,68 m² neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi dok se ne utvrdi drukčije,
- 42. ETAŽA: Spremište br. 42 u podrumu površine 7.11 m² neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi dok se ne utvrdi drukčije

Ovlašćujemo ga da poduzima sve pravne radnje u vezi zaključivanja navedenih ugovora, podnošenja na potvrdu (solemnizaciju) Sporazuma javnom bilježniku, te uknjižbe založnog prava na naprijed navedenim nekretninama za korist CROATIA LLOYD d.d. za reosiguranje, Zagreb, kao i sve druge pravne radnje u vezi s predmetnim Sporazumom.

U Zagrebu, 13. studenog 2012. godine

UPRAVA DRUŠTVA

Član Uprave: Kitica Mioc
Predsjednik Uprave: Robert Stude

CROATIA LLOYD d.d.
ZA REOSIGURANJE
ZAGREB
2

uy

Ch

2. 12. 2012. 14.2.