

UGOVOR O KREDITU br. 21-231/13

-----stranica prva-----

zaključen u Bijeljini, dana, 04.12.2013. (četvrtog decembra dvijehiljadetrinaeste) godine, između:

1. „BOBAR BANKA“ a.d., Banka za obnovu i razvoj RS i BiH Bijeljina, ul.Njegoševa br.1, OIB: 73084055419 (dalje: Banka), koju zastupa Petar Cacanović, direktor Banke,
2. „Težište“ d.o.o. Ivanovac, Duga ulica 53, MBS 030058544, OIB: 37503342573 (dalje: Korisnik), zastupano po direktoru Marku Milasu,
3. „Humanitas“ d. d. Ivanovac, Duga 53, MBS 030092848, OIB 53790654948, (dalje: Sudožnik), zastupano po direktoru Marku Milasu
4. Marko Milas, Ivanovac, Duga Ulica 53, OIB: 30075796449, kao sudožnik, pristupilac dugu,

Član 1.

Banka odobrava Korisniku Kredit u iznosu 3.700.000,00 EUR-a (slovima: trimilionasedamstotinahiljada EUR-a) za obrtna sredstva. (dalje: Kredit).

Banka će prenijeti sredstva (isplatiti Kredit) po ovom Ugovoru Korisniku nakon evidentiranja Ugovora o kreditu kod Hrvatske narodne banke i kada Korisnik ispuní uslove iz člana 5. i 8. ovog Ugovora. Ukoliko Korisnik ne ispuní predviđene uslove Banka zadržava pravo da opozove ovaj ugovor i da ne isplati traženi kredit.

Korisnik se obavezuje da kredit vrati u EUR-u.

Korisnik se obavezuje da otvori nerezidentni i devizni račun u Banci.

Kredit iz stava 1. ovog člana će biti isplaćen na sledeći način:

1. Prva tranša u iznosu od 1.451.000,00 EUR (jedanmilionečetristotinepedesetjednahiljada EUR-a) će biti prebačena na nerezidentni račun korisnika
2. Druga tranša tj. preostali iznos sredstava od 2.249.000,00 EUR će (dvamilionadvijestotinečetredesetdevethiljada EUR-a) biti isplaćena na nerezidentni račun korisnika po prijemu Z.K. uložka sa upisanim teretom u korist Banke shodno članu 8. ovog Ugovora.

Član 2.

Kredit je odobren na rok od 36 /trideset šest/ meseci, uz grejs period od 12 /dvanaest/ meseci koji je uključen u rok i tokom koga, Korisnik plaća samo kamatu.

Kredit je stavljen u otplatu 1 mesec nakon isteka grejs perioda i biće otplaćivan u 24 /dvadeset četiri/ jednaka mesečna anuiteta (rata + kamata).

Banka može promijeniti Plan otplate u slučaju:

- promjene kamatne stope iz člana 6. stav 1. ovog Ugovora.

- prijevremene otplate cijelog ili dijela kredita.

Banka će novi Plan otplate dostaviti Korisniku na adresu koja je navedena u ovom Ugovoru, odnosno na adresu koju je Korisnik naknadno dostavio Banci. Primjena novog Plana otplate počinje od dana donošenja od strane Banke, bez obzira da li je Korisnik uspješno obaviješten o istom.

Član 3.

Korisnik ima pravo prijevremene otplate Kredita Banci. U tom slučaju Banka Korisniku ne zaračunava troškove prijevremene otplate. U slučaju da Korisnik izvrši djelimičnu otplatu u iznosu 20% ili više od ukupno odobrenog kredita, Banka je dužna da sa Korisnikom sačini aneks Ugovora sa novim planom otplate.

Član 4.

Od svake uplate kupaca za predprodaju stanova/poslovnih prostora/posebnih dijelova koji se grade na k.č.br. 3670, z.k. uložak 16364 k.o. Osijek u naravi „dvorište Ružina ul.“ površine 2954m² 70% uplaćenih sredstava na račun banke za povrat kredita, 30% ostaje Korisniku.

Banka će po uplati avansa za stanove/poslovne prostore/posebne dijelove izdati pismo namjere u kojem će izražavati svoju spremnost na izdavanje brisovnog očitovanja za stan/poslovni prostor/posebni dio po izvršenom etažiranju objekta i primljenoj uplati kupoprodajne cijene.

Banka će izdati Brisovna očitovanja za založno pravo provedeno shodno članu 8. ovog ugovora nakon što bude provedeno etažiranje stambeno-poslovnog objekta i to:

- za stanove/poslovne prostore/posebne dijelove koje su izvodili kooperanti na izvođenju radova na samom objektu (prilog specifikacija zaključenih ugovora o kompenzaciji)

- za stanove/poslovne prostore/posebne dijelove koji su u potpunosti plaćeni za koji je iznos vraćen kredit uplatom na račun Bobar banke a.d. Bijeljina br. BA395651750000000411, SWIFT CODE: BATOBA22

Korisnik kredita se obavezuje da dostavi tačnu listu kooperanata, odnosno druge informacije važne za funkcionisanje projekta.

Banka se ovime obavezuje Korisniku i Sudužniku, da će u roku od 8 dana nakon što zaprimi ispravu kojom se potvrđuje da je ishodena uporabna dozvola za stambeno poslovni objekt (tzv.) Ružinu i obavijest o provedbi upisa Elaborata o etažiranju (tzv.) Ružine u Zemljišniku Općinskog suda Osijek, razmotriti mogućnost zaključivanja Sporazuma o osiguranju iznosa iskorištenog kredita, naknada, kamata i svih troškova (dalje u tekstu: dužni iznos), samo na stanovima i poslovnim prostorima čija će vrijednost biti ekvivalent dužnom iznosu, pri čemu će se računati vrijednost stambenog prostora po cijeni od 1.000,00Eur/m² i poslovnog prostora po cijeni od 1.200,00Eur/m² i potom Dužniku i Sudužniku, u roku od 8 dana od primitka obavijesti o provedenom upisu Elaborata o etažiranju u Zemljišniku Općinskog suda u Osijeku, izdati valjanu Tabularnu ispravu podobnu za upis brisanja založnog prava sa svih onih stanova i poslovnih prostora, čija vrijednost premašuje dužni iznos.

Član 5.

Korisnik se obavezuje da jednokratno plati Banci, na dan isplate Kredita, Troškove za obradu kreditnog zahtjeva 0,50% (nula cijelipet posto) od vrijednosti odobrenog Kredita, odnosno 18.500,00EUR (slovima: osamnaest hiljadetsto eura), kao i da snosi sve ostale troškove vezane za realizaciju ovog Kredita (notarska obrada ugovora o hipoteci, upis hipoteke, upis u Registar zalogu, troškove kupovine mjenica, troškove opomena, brisanja hipoteke i dr.). Navedni iznos će biti uplaćen prije puštanja prve tranše kredita.

Član 6.

Korisnik je saglasan i ovlašćuje Banku da obračun Kamate, u ugovorenom roku, vrši od dana prenosa sredstava na račun Korisnika do vraćanja Kredita, Kamatom od 8% (osam posto) na godišnjem nivou, koja je fiksna, a sve u skladu Odluke o kamatnoj politici i kamatnim stopama Banke.

Efektivna kamatna stopa na dan potpisivanja ugovora je 8,94% (osam cijelidevedesetčetiri posto).

Obračun Kamate je mjesečni, a naplata obračunate kamate je tromjesečna.

Banka je dužna da obavijesti Korisnika, u pisanoj formi, o promjeni kamatne stope, najkasnije 30 dana prije njene primjene.

Banka se obavezuje da prilikom zaključenja ovog Ugovora upozna Korisnika o visini efektivne kamatne stope na ugovorne uslove Kredita kao i da mu uruči Plan otplate sa jasno iskazanom efektivnom kamatnom stopom. Ako dode do promjene efektivne kamatne stope, zbog promjene elemenata na osnovu kojih je obračunata, Banka će obavijestiti Korisnika, u pisanoj formi, o toj promjeni, prije početka primjene promijenjene efektivne kamatne stope.

Član 7.

Korisnik je saglasan i ovlašćuje Banku da naplati Zakonsku zateznu kamatu izračunatu po „referentnoj stopi“ uvećanoj za 8 postotnih poena. Referentna stopa jest osnovna kamatna stopa za kašnjenje s plaćanjem a jednaka je prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima koja je izračunata za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu umanjenoj za 1 postotni poen.

Član 8.

Korisnik, na ime obezbjeđenja urednog izmirenja obaveza po ovom Ugovoru, dostavlja Banci sljedeća sredstva obezbjeđenja:

☐ 6 (šest) bjanko mjenica sa mjeničnim ovlaštenjima (mjenična izjava) Korisnika

☐ 6 (šest) bjanko mjenica sa mjeničnim ovlaštenjima (mjenična izjava) Sudužnika

☒ Javnobilježnički ovjerena Zadužnica Korisnika

☒ Javnobilježnički ovjerene Zadužnice Sudužnika

☒ založno pravo – hipoteka prvog reda na nekretninama i to:

nekretnine upisane u z.k. uložak broj 16364, K.O. Osijek, označena kao k.č. 3670 u naravi "DVORIŠTE RUŽINA UL." površine 2954 m², sa upisanim pravom svojine u korist HUMANITAS D.D. Ivanovac, Duga 53, OIB: 53790654948 sa dijelom 1/1, procijenjene vrijednosti 4.500.000,00 EUR (slovima: četirijestotisuća eura), prema procjeni stalnog sudskog vještaka građevinske struke Ojvan Darka.

Vlasnik nekretnina saglasan je:

- sa neposrednim prinudnim izvršenjem bez odlaganja na založenoj nekretnini na način da je ona neposredno izvršna prema svakodobnom vlasniku nekretnine i sa upisom ove izjave u nadležnu Z.K. evidenciju.

- da u slučaju otuđenja i daljeg opterećenja naprijed navedene nekretnine traži prethodnu pisanu saglasnost Banke.

Korisnik se obavezuje da založene nekretnine osigura i vinkulira polis u korist Banke, tokom cjelokupnog perioda korištenja kredita.

Korisnik se obavezuje da, za vrijeme trajanja ovog Ugovora, na zahtjev Banke obezbijedi dodatna sredstva obezbjeđenja, ukoliko nastupe okolnosti koje bi mogle uticati da Korisnik ne može da ispunjava ili da uredno ispunjava bilo koju obavezu iz ovog Ugovora. U tom slučaju Banka je ovlašćena da izabere da li će tražiti dodatna sredstva obezbjeđenja ili će jednostrano raskinuti ovaj Ugovor.

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

Član 9

Korisnik i Sudažnici izričito izjavljuju da su suglasni da se temeljem ovog Ugovora kao javnobilježničke ovršne isprave, protiv njih neposredno provede ovrha na predmetima ovrhe predviđene Ovršnim zakonom, radi potpune naplate osigurane tražbine (clausula exequendi).

Član 10

Strane iz ovog Ugovora su suglasne da se radi osiguranja tražbina iz Člana 1. ovog Ugovora, a posebice iznosa glavnice kredita, kamata, troškova ovrhe, te eventualnih drugih sudskih i izvansudskih troškova, zasnjuje i uknjiži založno pravo PRVOG REDA na nekretnina u vlasništvu založnog Sudažnika društva Humanitas d.d. iz Ivanovca. Duga 53. OIB: 53790654948 u cijelosti to nekretnina upisana kod Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Osijek, u zemljišne knjige k.o.Osije, zk.ul.br. 16364, k.č.br.3670: Dvorište Ružina ul., površine 2954m2

Založni sudažnik izričito izjavljuje da dozvoljava Banci da može bez njegovog posebnog odobrenja ili naknadne suglasnosti, u zemljišnim knjigama na gore opisanoj nekretnini ukljiziti založno pravo radi osiguranja potraživanja Korisnika i Sudažnika u iznosu od 3.700.000,00EUR (slovima: (trimilijunasedamstohiljada eura), uvećano za pripadajuću fiksnu kamatu, zateznu kamatu, naknade i ostale troškove, sve prema važećim aktima Banke, te troškove ovrha i postupka uknjižbe. Založni sudažnik svojim potpisom na ovom Ugovoru potvrđuju da je predmetna nekretnina u cijelosti njegovo vlasništvo, kao i da priloženi Izvadak iz zemljišne knjige od dana 03.12.2013. (trećeg studenog dvijetisućetrinaeste godine) odgovara stvarnom sanju u zemljišnim knjigama.

Član 11

Korisnik se obavezuje da odmah, a najkasnije sedam (7) dana od dana nastanka događaja, obavijesti Banku o: promjeni adrese, broja telefona, vlasničke strukture, kapitala, djelatnosti, oblika organizovanja, lica ovlašćenog za zastupanje i drugih podataka koje je naveo u kreditnom zahtjevu ili koji mogu uticati na naplatu potraživanja Banke.

Korisnik je dužan da dostavi odgovarajući dokument/ispravu kojim dokazuje nastupanje nekog od naprijed navedenih događaja.

Član 12

Banka ima pravo da jednostrano raskine ovaj ugovor i prije isteka ugovorenog roka vraćanja ako:

- Korisnik nenamjenski iskoristi kredit (ukoliko se odobrava kredit sa tačno utvrđenom namjenom).
- Korisnik postane nelikvidan, ili nastupi blokada bilo kog računa Korisnika kod banaka.
- Banka sazna da je Korisnik dao Banci bilo koji netačan podatak u vezi ovog Ugovora, ili da Banku nije na vrijeme obavijestio o bitnim promjenama navedenim u članu 11. ovog Ugovora.
- Korisnik ne izvrši ili neuredno izvršava bilo koju obavezu iz ovog Ugovora.
- Korisnik da sredstvo obezbjeđenja bez pravne valjanosti.
- Korisnik, na zahtjev Banke, ne obezbijedi dodatno sredstvo obezbjeđenja za ispunjenje svojih obaveza iz ovog Ugovora.
- Banka ocijeni da Korisnik, u periodu važnosti ovog Ugovora, prestane da ispunjava uslove kreditne sposobnosti.

Izjavu o raskidu Ugovora, u pisanoj formi, Banka dostavlja Korisniku preporučenim pismom na adresu koja je navedena u ovom Ugovoru, odnosno na adresu koju je Korisnik naknadno dostavio Banci. Danom predaje pošti izjave o raskidu Ugovora, ovaj Ugovor će biti raskinut.

Korisnik je saglasan da se, na dan raskida ovog Ugovora, sve obaveze Korisnika iz ovog Ugovora smatraju dospjelim, po osnovu čega Banka ima pravo na trenutnu (odmah) naplatu preostalog-nenaplaćenog dijela obaveza po ovom Ugovoru (sa svim kamatama i troškovima), sa svih računa (transakcionih i drugih računa) koje Korisnik i Sudažnici imaju kod banaka, aktiviranjem svih dostavljenih sredstava obezbjeđenja Kredita navedenih u članu 8. ovog Ugovora, kao i blokiranjem svih računa Korisnika i Sudažnika kod banaka (kumskih i deviznih), i korišćenjem naplaćenih sredstava za izmirenje svih obaveza Korisnika prema Banci.

Član 13

Na sve što nije regulisano ovim Ugovorom, za vrijeme njegovog trajanja, biće primjenjivane odredbe zakonskih propisa kao i akata Banke kojima je regulisano kreditno poslovanje s pravnim licima. Korisnik izjavljuje da je upoznat s ovim aktima Banke te da prihvata njihovu primjenu i sve njihove naknadne izmjene i dopune.

Član 14

Potpisom ovog ugovora sudažnici preuzimaju obavezu otplate kredita i kamate uz uslove i na način kao i Korisnik, te ima isti pravni položaj kao i Korisnik, te pristupnik dugu priznaje dug kao svoj, i na zahtjev banke će pružiti adekvatno obezbjeđenje (mjene i dodatne forme zaloge).

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Član 15.

Ako bilo koja odredba ovog Ugovora bude proglašena ništavom ili naknadno postane ništava, ostale odredbe ovog Ugovora biće primjenjivane i izvršavane u cjelosti. U tom slučaju ugovorne strane će ništave odredbe zamijeniti drugim uz zadovoljenje interesa ugovornih strana na dozvoljen način.

Član 16.

Za eventualne sporove iz ovog Ugovora nadležan je Okružni privredni sud u Bijeljini radi vođenja parničnog postupka, odnosno Općinski sud u Osijeku radi vođenja izvršnog postupka na nekretninama, i drugi sudovi opšte nadležnosti u Republici Hrvatskoj radi vođenja izvršnog postupka.

Član 17.

Ovaj Ugovor žaključen je u 9 (devet) istovjetnih primjeraka, 3 (tri) za Banku, 3 (tri) za Korisnika kredita i po 1 (jedan) primjerak za Sudužnike.


Banka

 Petar Čačabović, direktor Banke


Korisnik: „TEŽIŠTE“ D.O.O. Osijek

Marko Milas, direktor d.o.o.

tezište d.o.o.
 za građevinske radove, trgovinu i usluge
 OIB: 37503342573

I. Sudužnik: "HUMANITAS" d.o.o. Srebrenica

 HUMANITAS
 za proizvodnju, trgovinu i usluge
 OIB: 53790654546
 Marko Milas, direktor d.o.o.

Sudužnik-Pristupnik dugu

Marko Milas


Ja, Javni bilježnik **LIDIJA PERIĆ** iz Osijeka, Kapucinska 25, potvrđujem da su mi stranke:
TEŽIŠTE d.o.o., Ivanovac, Duga ulica 53,
zastupano po direktoru: **MARKO MILAS** s adresom Ivanovac, Duga ulica 53, koji mi je osobno poznat, a ovlast za zastupanje utvrdila sam uvidom u registar Trgovačkog suda za broj MBS:030058544 na dan ovjere.

HUMANITAS d.d., Ivanovac, Duga 53,
zastupano po direktoru: **MARKO MILAS** s adresom Ivanovac, Duga ulica 53, koji mi je osobno poznat, a čiju sam ovlast za zastupanje utvrdila uvidom u registar Trgovačkog suda na dan ovjere.
MARKO MILAS, Ivanovac, Duga ulica 53, čiju sam istovjetnost utvrdila osobnim poznavanjem, podnijele prednju privatnu ispravu na potvrdu.

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

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitala te ih upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta

Sudionici izjavljuju da prihvataju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Javnobilježnička pristojba po Tbr.7 ZJP naplaćena u iznosu od 1.000,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada po čl.12 st.1 PPJT zaračunata u iznosu od 15.400,00 kn. Zaračunat PDV u iznosu od 3.850,00 kn.

BROJ: OV-11269/13

U Osijeku, 04.12.2013.

(četvrtiprosincadvijetisućeitriinaeste)

za JAVNI BILJEŽNIK
LIDIJA PERIĆ
javnobilježnički
prisjednik
Jasminka Pavlov



IZVADAK IZ ZEMLIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: OSIJEK

Broj zemljišnoknjižnog uložka: 16364

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10397/13

A

Popisni list
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	OZNAKA ZEMLIŠTA	Površina			Primjedbe
			rali	hvatl	m2	
1.	3670	DVORIŠTE RUŽINA UL.			2954	
		UKUPNO:			2954	

B

Vlasnički list

Rbr.	UPISI	Primjedbe
------	-------	-----------

3. UDIO: 1/1

I. HUMANITAS D.D., IVANOVAC, DUGA 53

OIB: 53790654948

KNJIŽNI UPISI KOJI VRIJEDE ZA SVE UDJELE NA B LISTU

Rbr.	UPISI	Primjedbe
------	-------	-----------

1.1 Zaprmljeno 29.01.2013. broj Z-947/13

Temeljem Zaključka Općinskog suda u Osijeku od 25.01.2013. g. br. 36 Ovr-147/13 zabilježuje se rješenje o ovrsi kojim je određena sudska prodaja nekretnina u A.

2.1 Zaprmljeno 29.03.2013. broj Z-3286/13

Na temelju Rješenja Fina, Regionalnog centra Zagreb od 26.3.2013. Klasa: UP -I/110/07/12-01/938 zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe vlasnika nekretnina HUMANITAS dd u A.

C

Teretni list

Rbr.	UPISI	Iznos	Primjedbe
------	-------	-------	-----------

1.1 Zaprmljeno 23.01.2008. broj Z-849/08

Primljeno: 14. prosinca 2005. g. br. Z-10463/05

Na temelju ugovora o pravu služnosti prolaza od 08.12.2005. g. br. Ov-25138/05, uknjižuje se pravo služnosti prolaza preko kčbr. 3621, (sada spojena u kčbr. 3670), upisane u A, za korist kčbr. 3623/1 upisane u zk.ul. 3147 k.o. iste.

3.1 Zaprmljeno 18.06.2008. broj Z-7399/08

12.000.000,00 EUR

Na temelju Sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretninama od 17.6.2008. broj Ov-15846/08 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A u iznosu od 12.000.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju vjerovnika važećem na dan dospijeća sa zakonskom zateznom kamatom, koja u trenutku sklapanja sporazuma iznosu 17% godišnje, promjenjiva, računajući od dana dospijeća pa do namirenja, te ostale troškove, za korist I. RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., ZAGREB, PETRINJSKA 59