

Dana 23. rujna 2004. s jedne strane tvrtka "ATRIUM SPALATUM" d.o.o., Pojišanska 12, Split, MB 1327810 (u daljnjem tekstu: Investitor), koju zastupa direktor Tomislav Baus, te s druge strane tvrtka "GLOBAL RELAX NEKRETNINE" d.o.o. za promet nekretnostima, MB 1650432, Vinkovićeve 15/a, Zagreb, koju zastupa direktor Alen Monas (u daljnjem tekstu: Kupac) sklapaju:

**UGOVOR O KUPNJI UREDA**  
**br. 01-89/162/2004**

**A. TEMELJNE ODREDBE I PREDMET UGOVORA**

I.

Tvrtka "Atrium Spalatum" d.o.o. Split zastupana po direktoru Tomislavu Bausu, jamči kako je nositelj prava gradnje i Investitor izgradnje buduće zgrade koja se gradi na kat. čest. 8210/8, čest. zem. 820/1, radnog naziva "FIRULE-LAZARICA", temeljem građevne dozvole klase: UP/I 361-03/98-01/00044 od 28.09.1998. godine izdane od strane Županije Splitsko-dalmatinske, Županijskog Ureda za prostorno uređenje, stambeno komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša u Splitu.

Temeljem potvrde Ureda državne uprave u Splitsko dalmatinskoj županiji - Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo imovinsko pravne poslove - Odsjek za graditeljstvo i obnovu klase: 361-08/04-01/00065 od 12. ožujka 2004. provedeno je etažiranje navedene zgrade te uspostavljene samostalne uporabne cjeline, a sve sukladno elaboratu etažiranja broj 02/04-1 kojega je izradila tvrtka "Dioba" d.o.o. Split, Bihaćka 2. dana 23. veljače 2004., a sukladno očitovanju Investitora ovjerenog kod javnog bilježnika Ivana Bradarića pod brojem Ov-1309/04 dana 10. ožujka 2004.g.

Temeljem navedene potvrde podnesen je prijedlog radi uknjižbe etažnog vlasništva koji postupak je u tijeku pred Općinskim sudom u Splitu pod brojem Z-2748/04.

Na navedenoj nekretnosti upisano je založno pravo - fiducijarno vlasništvo u koristi Hypo alpe-adria bank d.d. Zagreb, Koturaška 47., a radi osiguranja potraživanja banke-kredita prema "Atrium Spalatum" d.o.o. Split.

Hypo alpe-adria bank d.d. Zagreb dala je suglasnost kao fiducijarni vjerovnik i fiducijarni vlasnik nekretnosti na postupak etažiranja i provedbu elaborata o etažiranju u Općinskom sudu u Splitu.

Kupac je upoznat sa svim navedenim i pristupa se utvrđivanju predmeta kupoprodaje.

II.

Temeljno na onim pod člankom I. Investitor se obvezuje prodati a Kupac kupiti ured, koji se nalazi pod rednim brojem 159. Elaborata o etažiranju na 1. katu, broja: 15, ukupne površine 170,89 m<sup>2</sup>, što čini 171/26946 dijela cjeline.

Investitor i Kupac su suglasni da dozvoljeno odstupanje od istaknute ukupne površine iznosi ± 3%.

Temeljno na ovom članku stranke uz ovaj Ugovor potpisuju i tlocrtnu dispoziciju predmetnog ureda sa osnovnim karakteristikama istoga koja dispozicija je sastavni dio ovog Ugovora.



## B-CIJENA, OSIGURANJE I NAČIN ISPLATE TE PRIHVAT OBVEZA PO UGOVORU

### III.

Stranke Ugovora utvrđuju cijenu ureda u iznosu od =219.037,45 EUR

(slovima: dvjestodevetnaestisućatridesetsedam/45EUR-a)

odnosno u protuvrijednosti tog iznosa u Kn, računajući protuvrijednost po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja.

U iskazanoj cijeni vrijednost zemljišta i komunalija iznosi: =82.839,30 EUR, a građevinska vrijednost sa PDV-om 111.637,83 + 24.560,32 =136.198,15 EUR.

### IV.

Od utvrđenog iznosa cijene Kupac se obvezuje uplatiti:

- iznos od =46.464,07 EUR-a u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB na dan uplate u roku od pet (5) dana od dana sklapanja ovog ugovora.

- preostali iznos od =172.573,38 EUR-a Kupac se obvezuje uplatiti po srednjem tečaju NBI na dan plaćanja najkasnije do 30. listopada 2004. godine.

### V.

Stranke određuju da ovaj Ugovor u svim odredbama stupa na pravnu snagu nakon što Kupac uplati iznos iz članka IV alineja 1. na žiro-računa Investitora otvorenog pod brojem: 2500009-1101001226.

Po predloženju dokaza o uplati, Investitor se obvezuje izvršiti ovjeru svog potpisa na ovom Ugovoru kod Javnog bilježnika, koja ovjera je znak i potvrda da je Ugovor sklopljen.

## C. OBVEZE INVESTITORA

### VI.

Investitor je u obvezi predati ured najkasnije do 31. prosinca 2004. godine. S tim danom Investitor se obvezuje uvesti Kupca u materijalni i zakoniti posjed prodane nekretnine. Investitor se obvezuje do isteka roka za isplatu ukupne cijene predmetnog ureda tj. do 30. listopada 2004. pribaviti suglasnost Hypo alpe-adria-bank d.d. za brisanje fiducijarnog vlasništva, podnahu za upis u zemljišne knjige odnosno brisanje fiducijarnog vlasništva sa dijela nekretnine koji je predmet ovog ugovora., u kojoj izjavi odnosno suglasnosti banka mora izdati dozvolu upisa prava vlasništva u zemljišnoj knjizi na prodanom dijelu u korist kupca.

### VII.

Po izvršenom tehničkom pregledu Investitor je u obvezi predati ured do 31.12.2004. godine.

Prije čina predaje, Investitor je u obvezi sklopiti s Kupcem Konačni ugovor o kupoprodaji ureda, temeljem kojega će isti steći vlasništvo ureda koji je predmet ovog Ugovora.

Sklapanje Konačnog ugovora o kupoprodaji ovisi o uspješno izvršenom tehničkom pregledu objekta kao preduvjeta za dobivanje uporabne dozvole za izgrađeni objekt. Prava na predaju ureda i ispuštanje Ugovora po ovom članku Kupcu je uvjetovano izmirjenjem svih obveza plaćanja po ovom Ugovoru.

VIII.

Investitor se obvezuje osigurati kupcu fizički ulazak u ured 01.10.2004., a sve u svrhu unutrašnjeg uređenja istog za namjeravanu upotrebu.

U svezi sa prethodnim stavkom Investitor će kupcu pružiti svu stručnu, tehničku i administrativnu pomoć oko ishodovanja građevinske dozvole za dovođenje ureda u funkciju (korištenje).

**D-OSIGURANJE IZVRŠENJA I UVJETI RASKIDA UGOVORA**

IX.

Za slučaj da Kupac kasni s plaćanjima po ovom Ugovoru:

Investitoru pripada pravo jednostranog raskida Ugovora.

Po raskidu Investitor ima obvezu vraćanja do tada uplaćenih sredstava bez ikakvih kamata u roku 30 dana od dana raskida.

Pri vraćanju uplaćenih sredstava, po prethodnom stavku Investitor ima pravo naplate 5% (pet posto) iznosa od ukupne cijene ureda.

Investitor također ima pravo zahtijevati naplatu 5% (pet posto) iznosa od ukupne cijene ureda u slučaju odustajanja Kupca od kupnje predmetnog ureda nakon ovjere Ugovora.

Ustegnuti iznos stranke određuju i ugovaraju kao ugovornu kaznu za slučaj nepoštivanja odredbi ovog Ugovora od strane Kupca i tim iznosom Investitor se drži namirenim i iz osnova naknade štete počinjene ponašanjem druge strane.

X.

Za slučaj kašnjenja Investitora s predajom ureda Kupac ima pravo po proteku roka od 30 dana od dana ugovorene predaje, točnije od 31.01.2005. zahtijevati penale u visini od 2‰ (dva promila) dnevno od ukupne vrijednosti ureda. Iznos penala ne može premašiti iznos od 5% (pet posto) ukupne vrijednosti ureda.

**E-ZAVRŠNE ODREDBE**

XI.

Porez na promet nekretnina, troškove ovjere te moguće takse i pristojbe po ovom Ugovoru snosi Kupac. Dokaz o plaćenom porezu Kupac je dužan dostaviti Investitoru do dana zaključenja Konačnog ugovora o kupoprodaji ureda.

XII.

Kupac unaprijed preuzima obvezu sklapanja Ugovora u odnosu na staranje i održavanje budućom zgradom, isključivo sa "Atrium Spalatum" d.o.o. Split.



Prava i obveze stranaka po ovom osnovu će se sklopiti posebno u pogledu održavanja i upravljanja budućom zgradom.

XIII.

Nakon predaje ureda u postupku ishođenja Lokacijske dozvole za namjenu ureda Kupac je dužan ishoditi suglasnost "Atrium Spalatum" d.o.o. za zatraženu namjenu. Prije izvođenja radova potpunog dovršenje kupljenog ureda, radi uređenja za namjenu određenu po prethodnom stavku, Kupac je dužan predložiti "Atrium Spalatum" d.o.o. projektnu dokumentaciju za navedene radove i dobiti suglasnost na istu.

XIV.

Nakon čitanja Kupac potpisuje ovaj Ugovor u znak prihvata prava i obveza po istome. Investitor, sukladno članku V. ovjerom svog potpisa preuzima prava i obveze po Ugovoru.

XV.

Ugovor je sačinjen u 6 (šest) istovjetnih primjeraka na četiri strane i sadržan u XV članaka.

KUPAC:

GLOBAL RELAX NEKRETNINE  
d.o.o. za posredništvo u posredovanju  
ZAGREB, Vinkovčeva 15/a

"ATRIUM SPALATUM" d.o.o.  
SPLIT

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

ovog  
njige  
jela =  
Firule-  
n katu,

*[Handwritten signature]*

HYPO-Leasing Kroatien društvo za financiranje d.o.o., Poljička cesta 39, Split, zastupano po  
voditelju podružnice Filip Duvančić, dipl.oec. (u daljem tekstu vjerovnik) .....

GLOBAL RELAX NEKRETNINE d.o.o., MBPS: 1650432, Vinkovićeve 15a, 10000 ZAGREB,  
zastupano po članu uprave MONAS ALEN, JMBG: 2011975363049, I.MAŽURANIĆA 1, 20000  
DUBROVNIK, (u daljnjem tekstu: dužnik) .....

ATRIUM SPALATUM d.o.o., Pojišanska ulica 32, 21 000 SPLIT, MBPS: 1327810, zastupano po  
direktoru BAUS TOMISLAV, BIOGRADSKA 6, 21 000 SPLIT, JMBG: 2112956380049 (u daljnjem  
tekstu: sudionik) .....

zaključili su slijedeći .....

## SPORAZUM

### RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE

### ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI

#### Članak 1.

Vjerovnik, dužnik i sudionik suglasno utvrđuju da postoji tražbina vjerovnika prema dužniku na temelju  
Ugovora o namjenskom zajmu br. HR/0230097 od 22.09.2004. godine (slovima: dvadesetdru-  
gijan dvijetisućečetvrtogodine), u ukupnom iznosu od HRK 1.276.359,10 (slovima:  
jedanmilijundvjestosedamdesetšeststisućatristopedesetdevet i 10/100 hrvatskih kuna), odnosno  
protuvrijednost EUR po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja ugovora, uvećano za kamate u  
ukupnom iznosu od HRK 569.629,60 (slovima: petstošezdesetdevettisućašestodvadesetdevet i  
60/100 hrvatskih kuna), u protuvrijednosti EUR po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja ugovora,  
te eventualne zatezne kamate i sve eventualne troškove. ....

#### Članak 2.

Tražbina vjerovnika iz članka 1. ovog sporazuma dospijeva 01.09.2014. godine, (slovima: prvog-rujna-  
dvijetisućečetnaeste-godine), odnosno slijedećeg dana nakon isteka otkaznog roka u slučaju raskida  
Ugovora iz razloga navedenih u članku V. Ugovora. ....

#### Članak 3.

Vjerovnik, dužnik i sudionik suglasni su da se radi osiguranja novčane tražbine iz čl.1. ovog  
sporazuma zasnuje založno pravo u korist vjerovnika na nekretnini upisanoj u zemljišne knjige  
Općinskog suda u Splitu, k.o. Split, zk.ul. 15817, poduložak 5059, i to baš posebnog dijela =  
171/26946 dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na č.zem. 820/1, radne oznake «Firule-  
Lazarica» koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 15 na prvom katu,  
ukupne površine 170,89 m2 .....



.....Članak 4.....

Vjerovnik, dužnik i sudionik sporazumno utvrđuju vrijednost predmeta osiguranja od EUR 219.037,45 (slovima: dvjestodevetnaesttisućatridesetsedam i 45/100 EUR), a koja vrijednost će u ovršnom postupku biti polazna osnova za utvrđivanje vrijednosti predmeta osiguranja radi njegovog unovčenja .

.....Članak 5.....

Dužnik i sudionik suglasni su da radi osiguranja potraživanja iz članka 1. ovog sporazuma, vjerovnik može, temeljem ovog sporazuma, bez ikakove daljnje privole dužnika i sudionika, uknjižiti u zemljišnim knjigama, založno pravo na gore opisanoj nekretnini u svoju korist .....

.....Članak 6.....

Potpisani sporazum ima snagu ovršne isprave te je dužnik suglasan da na temelju njega vjerovnik može neposredno provesti prisilnu ovrhu radi naplate tražbine iz članka 1. ovog sporazuma, po njenom dospijeću.....

.....Članak 7.....

Troškove sastavljanja ovog akta i druge eventualne troškove snosi u cijelosti dužnik. ....

.....Članak 8.....

U znak suglasnosti i prihvaćanja svih prava i obveza iz ovog sporazuma stranke isti vlastoručno potpisuju.....

..... U Splitu, 22.09.2004. godine .....

..... /slovima: dvadesetdrugi rujan dvijetisućečetvrtedine/ .....

VJEROVNIK:

**HYPO LEASING KROATIEN d.o.o.**

**PODružnica SPLIT**

**SPLIT, Poljička cesta 38**

DUŽNIK:

**GLOBAL RELAY NEKRETNINE**

d.o.o. **Relay nekretninama**

**ZAGREB, Vinkovićeve 15/a**

SUDIONIK:





HYPO-Leasing Kroatien društvo za financiranje d.o.o. Podružnica SPLIT, Poljička cesta 39, zastupano po voditelju podružnice Filip Duvančić dipl.oec, A. Petravića 6, Split, (u daljnjem tekstu: ZAJMODAVAC) s jedne strane .....

GLOBAL RELAX NEKRETNINE d.o.o., MBPS: 1650432, Vinkovićeve 15a, HR-10000 ZAGREB, zastupano po članu uprave MONAS ALEN, JMBG: 2011975363049, IMAŽURANIĆA 1, HR-20000 DUBROVNIK (u daljnjem tekstu: ZAJMOPRIMAC) s druge strane .....

zaključili su sljedeći.....

## UGOVOR O NAMJENSKOM ZAJMU ZA KUPOVINU NEKRETNINE HR/0230097

### Članak I

#### Ugovorni odnos, tražbina i pravna osnova

Zajmodavac daje Zajmoprimcu u skladu sa čl. 557 Zakona o obveznim odnosima jednokratni zajam u visini od **HRK 1.276.359,10** (slovima: jedanmilijundvjestosedamdesetšeststisućatristopedesetdevet i 10/100 hrvatskih kuna) odnosno u protuvrijednosti **EUR 172.573,38** (slovima: stosedamdesetdvjetisućpetstosedamdesettri i 38/100 EURO) po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja ugovora pod niže navedenim uvjetima.....

Svrha predmetnog zajma je kupovina nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, k.o. Split, zk.ul. 15817, poduložak 5059, i to baš posebnog dijela = 171/26946 dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na č.zem. 820/1 «Firule-Lazarica» koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 15 na prvom katu, ukupne površine 170,89 m<sup>2</sup>, sukladno Kupoprodajnom ugovoru od 22.09.2004.g. koji je sastavni dio ovog Ugovora.....

Prodavatelj predmetne nekretnine je **ATRIUM SPALATUM D.O.O., ZA GRADITELJSTVO POJIŠANSKA ULICA 32 21000 SPLIT.**.....

Cijena predmetne nekretnine iznosi **HRK 1.620.009,08** (slovima: jedanmilijunšestodvadesettisućadevet i 08/100 hrvatskih kuna), od čega Zajmoprimac Prodavatelju sam plaća iznos u visini od **HRK 343.649,98** (slovima: tristočetredesettisućšestočetredesetdevet i 98/100 hrvatskih kuna) na dan isplate (= učešće). .....

Preostali iznos u visini od **HRK 1.276.359,10** (slovima: jedanmilijundvjestosedamdesetšeststisućatristopedesetdevet i 10/100 hrvatskih kuna) koji u protuvrijednosti u **EUR** iznosi **172.573,38** (slovima: stosedamdesetdvjetisućpetstosedamdesettri i 38/100 EURO), predstavlja iznos zajma iz ovog ugovora koji će Zajmodavac doznačiti direktno navedenom Prodavatelju i to u kunama po srednjem tečaju HNB na dan isplate .....

Zajmoprimac ovime izričito daje svoju suglasnost da Zajmodavac cijenu predmetne nekretnine po odbitku učešća direktno doznači Prodavatelju.....



.....**Članak II.**.....

.....**Vraćanje zajma, rokovi plaćanja,**  
.....**dospijee**.....

Ugovorne strane su suglasne da se u skladu sa čl. 558. Zakona o obveznim odnosima na iznos zajma u visini **HRK 1.276.359,10** (slovima: jedan milijundvjestosedamdesetšestisučetristopedesetdevet i 10/100 hrvatskih kuna) što predstavlja protuvrijednost od **EUR 172.573,38** (slovima: stosedamdesetdvjetisučetpetstosedamdesettri i 38/100 EURO), po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja ugovora, obračunavaju kamate. ....

Ugovorne strane su suglasne da ukupna svota pripadajućih kamata iznosi **HRK 569.629,60** (slovima: petstošezdesetdevetstisučastodvadesetdevet i 60/100 hrvatskih kuna) što predstavlja protuvrijednost **EUR 77.018,22** (slovima: sedamdesetsedamstisučastosaamnaest i 22/100 EURO), po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja ugovora. ....

Ugovorne strane su suglasne da Zajmoprimac plaća troškove ovjere, solemnizacije, prijenosa vlasništva, objave oglasa u Narodnim novinama kao i sve ostale nuzgredne troškove koji mogu proizaći iz ovog ugovornog odnosa. ....

O gore navedenim troškovima Zajmoprimac će u pisanom obliku biti posebno obavješten, te je isti dužan uplatiti traženi iznos u roku od 7 (sedam) dana od dana obavijesti **u korist HYPO- Leasing Kroatien d.o.o. Zagreb**, kao Zajmodavca, na račun broj **2500009-1101016189**. ....

O eventualnim promjenama broja žiro-računa Zajmodavca, Zajmoprimac će biti pravovremeno obavješten. ....

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se iznos zajma vraća sa kamatama uvećanim za porez na dodanu vrijednost u **120** obroka, i to počevši od **01.10.2004.** godine. ....

Mjesečni obrok iznosi **EUR 2.079,93** (slovima: dvijetisučesedamdesetdevet i 93/100 EURO) i plaćat će se u kunama po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, uvećano za PDV na iznos kamate prema poreznim propisima. ....

U slučaju pravovremene uplate svih mjesečnih obroka u cijelosti kao i ostalih troškova u skladu s odredbama ovog ugovora, predmetni ugovorni odnos zajma prestaje **01.09.2014.** godine. ....

Prvi obrok zajma dospijeva na naplatu sa danom **01.10.2004.** godine. ....

.....**Članak III.**.....

.....**Troškovi**.....

Obračunava se jednokratni trošak obrade na iznos financiranja od **EUR 1.725,74** (slovima: jednatisučasedamstodvadesetpet i 74/100 EURO), u protuvrijednosti HRK po srednjem tečaju HNB uvećan za porez na dodanu vrijednost. Zajmodavac će Zajmoprimcu ispostaviti poseban račun sa iznosom troška obrade koji treba uplatiti u korist Zajmodavca, odmah po potpisu ugovora. ....

Za razdoblje od doznake iznosa financiranja do dospijeća prve rate Zajmodavac će obračunati interkalarnu kamatu uvećanu za porez na dodanu vrijednost, za što će Zajmoprimcu ispostaviti poseban račun. ....



#### Članak IV Osiguranje

Za osiguranje svih tražbina i prava koji su za Zajmodavca već nastali iz ovog ugovornog odnosa ili će ubuduće nastati, Zajmoprimac se obvezuje:

• izvršiti uknjižbu založnog prava u korist HYPO Leasing Kroatien d.o.o. na nekretnini upisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, k.o. Split, zk.ul. 15817, poduložak 5059, i to baš posebnog dijela = 171/26946 dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na č.zem. 820/1 «Firule-Lazarica» koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 15 na prvom katu, ukupne površine 170,89 m<sup>2</sup>, a radi osiguranja novčane tražbine iz čl. I ovog Ugovora

• **polica osiguranja nekretnine vinkulirana u korist HYPO LEASING KROATIEN**

**4 mjenice zajmoprimca**

**2 bjanko zadužnice zajmoprimca**

Zajmoprimac/sudužnik/jamac izričito i neopozivo izjavljuje da, bez ikakve daljnje suglasnosti, ovlašćuje Zajmodavca da o dospijeću bilo koje tražbine iz ovog ugovora može bjanko mjenice iz prethodnog stavka ispuniti na iznos glavnice, pripadajućih ugovorenih i/ili zateznih kamata, naknada i troškova, i s klauzulom "bez protesta" i po svojoj volji ih domicilirati radi naplate tražbina po osnovi ovog ugovora. Zajmoprimac/sudužnik/jamac se odriče prigovora protiv ovakvog korištenja mjenica.

Zajmoprimac ovlašćuje zajmodavac da primljene mjenice/zadužnice, ispuni na iznose svog dospjelog potraživanja i traži naplatu kod nadležne institucije.

Ukoliko pojedina mjenica/zadužnica, izdani kao sredstvo osiguranja plaćanja po ovom ugovoru budu upotrebljeni radi naplate dospjelih potraživanja zajmodavca, zajmoprimac se obavezuje odmah, a najkasnije u roku od 5 (pet) dana dostaviti nove mjenice/zadužnice kao nadomjestak za već upotrebljene.

Ukoliko za vrijeme trajanja ugovora o zajmu dođe do promjene ovlaštenih osoba kod Zajmoprimca na taj način da potpisnici nisu više ovlašteni za raspolaganje sredstvima na žiro računu, Zajmoprimac se obavezuje najkasnije u roku od 5 (pet) dana dostaviti nove mjenice/zadužnice potpisane od strane novih osoba ovlaštenih za zastupanje.

Budući da se novčana tražbina osigurava zasnivanjem založnog prava na nekretnini iz čl. I i čl. IV. ovog Ugovora, stranke će sklopiti poseban Sporazum radi osiguranja novčane tražbine koji će se solemnizirati kod javnog bilježnika.

#### Članak V Otkaz ugovora

Smatraju se ugovorenima sljedeći razlozi za otkaz prije isteka redovnog trajanja ugovora:

- ako Zajmoprimac ne upotrijebi odobreni iznos zajma u skladu s ugovorenom svrhom korištenja (čl. 566. Zakona o obveznim odnosima);
- ako je nad imovinom Zajmoprimca pokrenut stečajni postupak, postupak likvidacije ili prinudnog poravnanja;
- ako Zajmoprimac usprkos opomeni i odobrenja naknadnog roka kasni s uplatom jednog obroka više od 30 dana (u tom slučaju se smatra da je raskid ugovora nastupio danom s kojim je Zajmodavac pismeni otkaz predao pošti preporučenim putem.);



..... ako Zajmoprimac počinii bitne povrede ovog ugovora; .....

..... ako se ispostavi da je Zajmoprimac dao netočne podatke o sebi; .....

..... ako Zajmodavac sazna za okolnosti koje bi po njegovom mišljenju mogle ugroziti naplatu  
tražbine iz zajma (čl. 560. Zakona o obveznim odnosima). .....

#### ..... Članak VI .....

##### ..... Opća klauzula o promjenjivosti kamata na zajam .....

..... U slučaju promjene situacije na tržištu do trenutka isplate zajma Zajmodavac je ovlašten  
promijeniti kamatnu stopu. Od dana isplate zajma Zajmodavac je ovlašten promijeniti  
kamatnu stopu u skladu s prilikama na tržištu novca i kapitala odnosno kod promjena  
troškova refinanciranja. ....

#### ..... Članak VII .....

##### ..... Utjecaj eventualnih promjena zakona ili drugih propisa na ugovorni odnos .....

..... Eventualne dodatne troškove, davanja ili pristojbe u vezi s predmetnim ugovornim odnosom,  
uvećane za porez na dodanu vrijednost, koji bi nastali uslijed promjena zakona ili drugih  
odgovarajućih propisa, Zajmoprimac je dužan snositi sam odnosno dužan je po pismenom  
pozivu od strane Zajmodavca u roku od 3 (tri) dana uplatiti troškove iz ovog članka u korist  
državnog tijela koje ima pravo tražbine ili u korist Zajmodavca. ....

#### ..... Članak VIII .....

##### ..... Kašnjenje i posljedice kašnjenja .....

..... U slučaju kašnjenja s plaćanjem smatra se ugovorenim da se osim ugovorene kamatne  
stope zaračunavaju i zakonom propisane zatezne kamate i to u skladu s pozitivnim  
propisima koje je donijela Vlada Republike Hrvatske. Na taj način utvrđene zatezne kamate  
obračunavaju se na dospjele a neplaćene iznose s kamatama, kao i eventualno nastale  
troškove obračuna. ....

..... U slučaju iz stavka 1. ovog čl. obračunava se i trošak opomene. ....

#### ..... Članak IX .....

##### ..... Pravo Zajmoprimca na odustanak .....

..... U skladu sa čl. 564. Zakona o obveznim odnosima Zajmoprimac može odustati od ovog  
ugovora prije nego što Zajmodavac Isporučitelju doznači iznos iz čl. I. ovog ugovora. ....

..... U slučaju iz stavka 1. ovog čl. Zajmoprimac se obvezuje Zajmodavcu naknaditi sve do tada  
nastale troškove. ....

..... Odustanak od ugovora Zajmoprimac mora izjaviti pismenim putem preporučenom poštom.....  
Zajmoprimac se obvezuje da dobiveni zajam neće iskoristiti protivno ovom ugovoru te se  
ugovorno obvezuje da će naknaditi svaku štetu koja bi proizašla iz takovog ponašanja. ....

#### ..... Članak X .....

##### ..... Vraćanje zajma prije ugovorenog roka .....

..... Ukoliko se zajam sukladno odredbi čl. 565. Zakona o obveznim odnosima vraća prije  
ugovorenog roka trajanja ugovora, Zajmoprimac je dužan o namjeri vraćanja cjelokupnog  
preostalog iznosa zajma izvijestiti Zajmodavca najmanje 90 (devedeset) dana unaprijed kako  
bi Zajmodavac mogao izvršiti konačni obračun koji će se priopćiti Zajmoprimcu. U slučaju  
prijevremenog vraćanja zajma, Zajmodavac je ovlašten teretiti Zajmoprimca za trošak u  
visini od 3% od otvorenog salda zajma (uvećano za porez na dodanu vrijednost, ako se isti  
plaća prema važećim propisima). ....



U slučaju prijevremene otplate zajma, na preostali još nedospjeli iznos glavnice kamate se više ne obračunavaju.

#### Članak XI

##### Odgovornost prema trećima

Ugovorne strane su suglasne da za Zajmodavca temeljem ovog ugovora ne mogu proizlaziti nikakve štetne posljedice radi mogućih prava trećih osoba, koja prava bi treća osoba eventualno mogla tražiti od Zajmodavca u vezi s korištenjem pokretnine iz čl. I. ovog ugovora.

#### Članak XII

##### Bankovna garancija

Ugovorne stranke su suglasne da se na bankovne garancije primjenjuju jedinstveni propisi o garancijama "na poziv" iz 1991. godine Međunarodne trgovačke komore u Parizu ("Uniform Rules for Demand Guarantees ICC 1991").

#### Članak XIII

##### Obveze Zajmoprimca

Zajmoprimac se obvezuje da će Zajmodavca obavijestiti o svim promjenama svojih gospodarskih prilika, adrese ili radnog mjesta. Sve dostave na adresu Zajmoprimca koja je zadnja poznata adresa Zajmodavcu, smatraju se pravovaljanim.

Na poziv od strane Zajmodavca, Zajmoprimac je dužan dati obavijest o svojim osobnim materijalnim prilikama, te eventualno postojeće bilance predložiti odmah nakon njihove izrade.

U slučaju osiguranja putem više dužnika, svaki dužnik odgovara solidarno i svaki od njih je ovlašten za davanje očitovanja volje i primanje dokumenata a posljedice se odnose i na ostale sudužnike.

#### Članak XIV

Ugovorne strane izjavljuju da se odriču prigovora promijenjenih okolnosti koje su nastupile poslije potpisivanja ugovora, a u skladu sa čl. 136. Zakona o obveznim odnosima (Clausula rebus sic stantibus).

#### Članak XV

##### Mjesto ispunjenja

Mjesto ispunjenja za sve obveze iz ovog ugovora je Zagreb.

Primjenjuje se hrvatsko pravo, a u slučaju različitog tumačenja odredaba ovog ugovora, njihov smisao prosuđivat će se prema odredbama Zakona o obveznim odnosima.

#### Članak XVI

Zajmoprimac svojim potpisom na ovom ugovoru potvrđuje da je isti pomno pročitao, da razumije njegove odredbe te da je u potpunosti suglasan s istima.



## Legalizacija ugovora

.....  
Potpisi na ovom ugovoru ovjeriti će se kod javnog bilježnika, čime se potpisi na ovom  
ugovoru legaliziraju u skladu sa člankom 77. Zakona o javnom bilježništvu .....

## Članak XVIII

Ugovorne strane suglasne su da sve promjene odredaba ovog ugovora moraju biti u pismenoj formi s potpisima ovjerenim kod javnog bilježnika.

## Članak XIX

Ugovor stupa na snagu na dan potpisa, a ugovorne strane u znak prihvata prava i obveza iz ovog ugovora isti vlastoručno potpisuju.....

Split, dana 22.09.2004. (slovima: dvadesetdrugi rujan dvijetisućečetvrte godine)

Zajmodavac

**HYPO-LEASING KROATIEN d.o.o.**  
**PODRUŽNICA S P L I T**  
**S P L I T, Poljička cesta 39**

Zajmo primac

**GLOBAL RELAX NEKRETNINE**  
d.o.o. za promet nekretninama  
ZAGREB, Vinkovićeve 15/a

Ja, JAVNI BILJEŽNIK **JAGODA MAKELJA ŠULJIĆ**, JMBG: 1208950385026, **R1**, sa sjedištem ureda u Splitu, Šimićeve 2, potvrđujem da je:

1. GLOBAL RELAX NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, Vinkovićeve 15/A, MBS: 080436161, zastupano po članu uprave ALEN MONAS iz Dubrovnika, Ivana Mažuranića 1, čiju sam infovjetnost utvrdila u osobnu iskaznicu broj 101338628 PU Dubrovačko-Neretvanska,

U mojoj nazočnosti potpisao pismeno.

Potpis na pismenu je istinit.

javobilježnička pristojba za ovjeru po tar.br.11 ZJP naplaćena u iznosu od 10,00 kn.

11. Dobrovoljeznički rad po čl.19. PPJBT naplaćena u iznosu od 30,00 kn + 22%PDV (6,60 kn).

Ukupno: 46,60 kn.

Proj: OV- 752 /04

U Splitu, 23.09.2004.g

**Javni bilježnik**  
**Jagoda Makelja Šuljić**

# PRISJEDNIK



Katastarska općina **S P L I T**

Poduložak **5059**

Zk. ul. **15817**

**A**

Posjedovnica poduloška

Redni broj

OPIS VLASNICKOG DIJELA NEKRETNINE

Primjedbe

171/26946 dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1, "Firule-Lazarica" koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom uredskog prostora br. 15, na I. katu, ukupne površine 170,89 m<sup>2</sup>.

Katastarska općina **S P L I T**

Poduložak **5059**

Zk. ul. **15817**

**B**

Vlastovnica poduloška

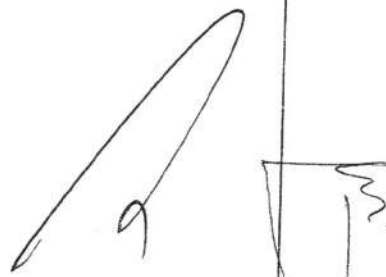
Redni broj

U P I S I

Primjedbe

Pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine opisane u posjedovnici, uknjiženo je na ime:


"ATRIUM SPALATUM" d.o.o. Split





**C**

## Teretovnica poduloška

| Redni broj | U P I S I  | Kune             | lp | Primjedbe |
|------------|--|------------------|----|-----------|
| 1.         | <p>Pred. 12. lipnja 2003. Z-4913/03. <b>SPOREDNI ULOŽAK</b><br/> Na teret nekretnine opisane u posjedovnici<br/> vlasništva Atrium Spalatum d.o.o.,<br/> uknjiženo je pravo zaloge u iznosu od<br/> pet milijuna eura i nuzgredica, u korist:</p> <p><b>HYPO ALPE-ADRIA-BANK AG</b><br/> Klagenfurt-Alpen-Adria Platz 1, Austrija</p> <p><b>VIDI GLAVNI Z.U. 15816</b></p> | 5.000.000,00 EUR |    |           |
| 2.         | <p>Zabilježeno je da kod upisa objekta na čest. zem.<br/> 820/1, nije priložena uporabna dozvola.</p>  |                  |    |           |
|            | <p style="text-align: right;">Br. S. I. 15667/04</p> <p>Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara<br/> tadašnjem stanju zemljišne knjige.</p> <p>Isplaćena pristojba u iznosu od 20,00 kn.</p> <p>OPĆINSKI SUD SPLITU<br/> 02-08-2004</p>   |                  |    |           |



OU-1500/04  
R1

U Splitu, 23.09.2004.g. (dvadesettreći rujna dvijetisućečetvrte godine).....

Ja, JAVNI BILJEŽNIK **JAGODA MAKELJA ŠULJIĆ**, JMBG: 1208950385026, R1, sa sjedišta ureda u Splitu, Šimićeve 2, potvrđujem da su mi:.....

1. HYPO-Lending Kroatien društvo za financiranje d.o.o. Podružnica Split, zastupana po voditelju Filipu Duvancić, meni osobno i po imenu poznat, kao zajmodavac.....
2. GLOBAL RELAX NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, Vinkovićeve 15/A, MBS: 080436161, zastupano po članu uprave ALEN MONAS iz Dubrovnika, Ivana Mažuranića 1, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 101338628 PU Dubrovačko-Neretvanska, kao dužnik.....

I

3. ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split, Pojišanska ulica 32, MBS: 060084108, zastupano po članu uprave TOMISLAV BAUS iz Splita, Biogradska 6, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 12835861 MUP Split, kao sudionik.....

podajući radi potvrde prednju ispravu.....

Potvrđujem da sam prednju 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 ovršanog javnobilježničkog akta.....

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

Javnobilježnička pristojba po tar. br. 1 ZJP naplaćena u iznosu od 560, 00 kn.....

Oslobođena od plaćanja javnobilježničke pristojbe po čl. br. 10. ZJP.....

Javnobilježnička nagrada po čl. 16., a u vezi s čl. 12. PPJBT naplaćena u iznosu od 1.950,00 kn, trošak 15,00 kn + 22% PDV 432,30 kn. Ukupno: 2.957,30 kn.....

Javni bilježnik  
**Jagoda Makelja Šuljić**

PRISJEDNIK

