

**Zagrebačka banka d.d.**, Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, OIB: 92963223473, zastupana po Tomislavu Knez, stariji pomoćnik voditelja poslovnog odnosa korporativnog bankarstva i Miriji Palić, voditeljica poslovnog odnosa korporativnog bankarstva kao kreditor (u daljnjem tekstu: Banka),

i  
**EDI - MAR GROUP d.o.o.**, Rijeka (Grad Rijeka), Portić 12, MB: 04681746, OIB: 64672644074 zastupana po direktorici Marini Vela, kao korisnik kredita (u daljnjem tekstu: Klijent ili Dužnik)

i  
**Marina Vela**, Rijeka, Portić 12, OIB: 51966639534 kao jamac platac (u daljnjem tekstu: Jamac platac ili Dužnik)

sklopili su sljedeći:

## **UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU („Ugovor“)**

### **OPĆENITO**

#### **1. Članak, Predmet ugovora**

Ovim Ugovorom Banka se obvezuje staviti Klijentu na raspolaganje Ugovorom utvrđeni iznos novčanih sredstava (u daljnjem tekstu: „Kredit“), a Klijent se obvezuje, pod uvjetima i na način kako je ugovoreno ovim Ugovorom, vratiti Banci iskorišteni iznos Kredita, platiti ugovorene kamate, naknade i troškove, te ispuniti ostale obveze iz ovog Ugovora.

Uz Klijenta za urednu otplatu svih tražbina po ovom Ugovoru solidarno odgovara svaki Jamac platac. Samo za potrebe ovog Ugovora, bez utjecaja na svojstvo potpisnika, riječ Dužnik označava i Klijenta i svakog Jamca platca neovisno da li je pisana u jednini ili množini, a dane izjave te preuzete obveze od strane Dužnika odnose se na svakog od njih zasebno.

### **UVJETI KREDITA**

#### **2. Članak, Iznos**

Kredit iznosi EUR 1.450.000,00 (slovima: jedanmilijunčetristopedesettisućaeura).

#### **3. Članak, Namjena kredita**

Kredit se odobrava za:

- financiranje ulaganja u izgradnju stambene zgrade
- plaćanje naknade za obradu Zahtjeva i naknade za rezervaciju sredstava
- plaćanje kamate
- plaćanje financijskog nadzora
- za refundaciju vlastitih ulaganja Korisnika kredita u izgradnju stambenog projekta u Rijeci u slučaju da Klijent angažira vlastita sredstva u plaćanju troškova preko iznosa vlastitog učešća, a sve u skladu s iznosom potvrđenim od strane financijskog nadzora.

izgradnje stambene građevine, Turanski put bb, Rijeka, upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, k.o. 324752, zk.ul.br. 3688, čest.kat.br. 1673/14 i 1673/47. (u daljnjem tekstu: Projekt), kao i ostalih neto investicijskih troškova Projekta iz Priloga 1 ovog Ugovora.

Kredit se može koristiti isključivo namjenski, za podmirenje neto troškova Projekta iz Priloga 1 ovog Ugovora, ne i troškova PDV-a u izgradnji. Uštede na pojedinim stavkama neto investicijskih troškova moguće je alocirati na druge stavke neto investicijskih troškova, uz pozitivan izvještaj financijskog nadzora.

#### **4. Članak, Način korištenja kredita**

Kredit se može koristiti po ispunjenju Uvjeta korištenja, a temeljem pisanog Zahtjeva za korištenje Kredita, dostavljenog Banci najmanje 2 (dva) radna dana prije datuma korištenja Kredita i to: sukcesivno

sukladno odobrenom terminskom planu korištenja sredstava, a nakon dobivene potvrde od strane financijskog nadzora za svaku pojedinu situaciju/račun u skladu sa sklopljenim Ugovorom o financijskom nadzoru (ukoliko je ugovoren).

Zahtjev za korištenje kredita ovlaštene su, u ime i za račun Klijenta, potpisati i osobe koje je Klijent prijavio Banci (na službenom obrascu za prijavu) kao ovlaštenike za potpisivanje naloga za plaćanje u papirnatom obliku.

Sredstva Kredita Kreditor će isplatiti na račun i na račun prodavatelja, dobavljača, izvođača radova ili drugog vjerovnika u skladu sa dostavljenim troškovnikom, uz financijski nadzor, za financiranje plaćanja nadzora i koordinatora, troškova priključaka, građevinskih radova, obrtničkih radova, ostalih troškova prema troškovniku, te za plaćanje kamate, naknade za obradu zahtjeva i naknade za rezervaciju sredstava (Fakture se plaćaju bez PDV-om), u skladu sa Zahtjevom za korištenje Kredita i pozitivnim izvješćem financijskog nadzora.

## **5. Članak, Rok korištenja kredita**

Kredit se može koristiti do: najkasnije do 31.12.2024.

Ako je Kredit u cijelosti iskorišten prije isteka tog roka, smatrat će se da je Rok korištenja zadnji dan u mjesecu u kojem je Kredit u cijelosti iskorišten, odnosno, u slučaju da je Klijent odustao od daljnjeg korištenja Kredita, zadnji dan u mjesecu u kojem je Klijent dostavio Banci potpisanu izjavu o odustanku od korištenja Kredita.

Iznos Kredita koji ostane neiskorišten po isteku Roka korištenja Kredita ne može se naknadno koristiti.

## **6. Članak, Uvjeti za korištenje Kredita**

Kredit se može koristiti nakon ispunjenja sljedećih uvjeta:

- i) Dostavljen je Zahtjev za korištenje Kredita
- ii) Dostavljena je sva dokumentacija i podaci koji su Banci potrebni za provedbu dubinske analize Dužnika u skladu s Mjerodavnim propisima
- iii) Pribavljeni su instrumenti osiguranja („Instrumenti osiguranja povrata Kredita“) u skladu s ovim Ugovorom
- iv) Plaćena je naknada u skladu s ovim Ugovorom (plaćanje iz sredstava kredita prilikom prvog korištenja kredita)
- v) vlasništvo nad nekretninom i zemljištem koje se daje u zalog u omjeru 1/1, bez negativnih zabilježbi i upisanih zaloga/tereta
- vi) u cijelosti unaprijed uplaćena vlastita sredstva u projektu (unesena u obliku definiranom u ovoj Indikativnoj ponudi u točki "Vlasnički udio") u iznosu od najmanje 29,17% ukupnih neto investicijskih troškova potvrđeno od strane financijskog nadzora, ne niže od 597.194,45 EUR;
- vii) garantni depozit otvoren kod Banke s rokom dospeljeća dužim za 3 kalendarska mjeseca od dana konačnog dospeljeća Kredita na koji će biti uplaćena sredstva preprodaje/kapara i kupoprodajnih sredstava;
- viii) potpisanu izjavu o subordinaciji (podređivanju) svih tražbina temeljem pozajmica Korisniku kredita od strane povezanih osoba i/ili trećih strana do kraja otplate kredita;
- ix) pravomoćna građevinska dozvola prezentirana Banci;
- x) pozitivno mišljenje o tržišnoj i lokacijskoj opravdanosti Projekta;
- xi) izvršena procjena vrijednosti zemljišta i buduće vrijednosti projekta od strane ovlaštenog procjenitelja prihvatljivog Banci, uključujući procjenu opravdanosti troškovnika izgradnje i ukupnih Neto Investicijskih Troškova;
- xii) otvoren projektni transakcijski račun posebne namjene kod Banke u svrhu uplate kupoprodajnih cijena ostvarenih (pret)prodajom nekretnina iz Projekta
- xiii) dostavljena cjelokupna projektna, financijska i pravna dokumentacija u obliku i sadržaju prihvatljiva Banci;

- xiv) sklopljen ugovor o građenju na principu „ključ u ruke“, s fiksnom cijenom građenja u visini iznosa troška građenja prezentiranog u strukturi ukupnih Neto Investicijskih Troškova Projekta u Prilogu 1 ove Odluke, te:
  - fiksno definiranim rokom dovršenja građenja;
  - garancijom banke s pravom primitka iznosa u korist Zagrebačka banke d.d. izdane od strane druge banke kao instrumentom osiguranja za dobro izvršenje posla te završetak građenja u ugovorenom roku, u visini od 10% troškova građenja;
- xv) stručni i financijski nadzor prihvatljivi Banci;
- xvi) sklopljen Ugovor o financijskom nadzoru prihvatljiv Banci;
- xvii) pretprodaja: sklopljeni (pred)ugovori o kupoprodaji stambenih prostora u obliku i sadržaju prihvatljivom Banci, za minimalno 30% ukupne Neto prodajne površine (NKP 241,26m<sup>2</sup>) koja se odnosi na stambene prostore i avansna uplata iznosa od minimalno 10% ukupne kupoprodajne cijene (minimalna prodajna cijena za stanove ne niža od EUR 4.000 eur/m<sup>2</sup> (s uključenim PDV-om), odnosno min. EUR 3.200 eur/m<sup>2</sup> (bez PDV-a), na garantni depozit otvoren u tu namjenu kod Banke;
- xviii) kreditna sposobnost glavnog izvođača i svih ostalih izvođača te podizvođača radova na Projektu ocijenjena prihvatljivom od strane Banke;
- xix) odabrani izvođači i podizvođači radova na Projektu sa dokazanim referentnim iskustvom na području izvođenja radova;
- xx) dokaz Korisnika kredita, Glavnog izvođača radova da nema neplaćenih poreza i drugih pristojbi (potvrda nadležne Porezne Uprave ne starija od 30 dana);
- xxi) subordinacija svih potencijalnih kompenzacija koje proizlaze iz Projekta do konačne otplate kredita.

Ako je ugovoreno korištenje u više tranši za svaku slijedeću tranšu potrebno je dostaviti novi Zahtjev za korištenje.

## **7. Članak, Isplata kredita**

Kredit će se isplatiti u skladu sa Zahtjevom za korištenje Kredita isplatom na: na račun prodavatelja, dobavljača, izvođača radova ili drugog vjerovnika.

## **8. Članak, Početak otplate**

-

## **9. Članka, Način otplate kredita**

Kredit se otplaćuje sukcesivno, u EUR, u skladu s dinamikom komercijalizacije nekretnina odnosno iz isplate sredstava kupoprodajne cijene od strane kupca nekretnina, temeljem (pred)ugovora o kupoprodaji ili isplatom Korisnika kredita najkasnije do 28.02.2026.

Uplata bruto kupoprodajne cijene izvršit će se u korist posebnog projektnog računa s kojeg će se bruto iznos umanjeno za iznos plaćenog PDVa preusmjeriti na garantni depozit ili kreditnu partiju.

Otplaćeni iznos Kredita se ne može ponovno koristiti.

Korisnik kredita može nakon proteka roka korištenja Kredita otplatiti Kredit djelomično ili u cijelosti i prije Datuma konačnog dospelja, uz pisanu obavijest dostavljenu Kreditoru najkasnije na dan prijevremene otplate („Obavijest o prijevremenoj otplati“). Korisnik kredita može u Obavijesti o prijevremenoj otplati odrediti redoslijed po kojem će se iz prijevremeno otplaćenog iznosa podmirivati rate ili da će se sve rate podmiriti razmjerno prijevremeno otplaćenom iznosu, bez sklapanja dodatka Ugovoru.

Ako bilo koji iznos dospijeva u nedjelju, na blagdan i drugi dan određen kao neradni dan sukladno mjerodavnim propisima Republike Hrvatske, Ključnik ga je obavezan podmiriti prvi sljedeći radni dan. Za potrebe određivanja dospelja kredita radnim danom smatra se i subota.

## 10. Članak, Prijevremena otplata kredita

Klijent može nakon proteka roka korištenja Kredita otplatiti Kredit djelomično ili u cijelosti i prije Datuma konačnog dospijeca, uz pisanu obavijest dostavljenu Banci najkasnije na dan prijevremene otplate („Obavijest o prijevremenoj otplati“). Klijent može u Obavijesti o prijevremenoj otplati odrediti redoslijed po kojem će se iz prijevremeno otplaćenog iznosa podmirivati glavnica na način da se smanjuje iznos rate/anuiteta ili se skraćuje rok otplate, bez sklapanja dodatka Ugovoru.

## 11. Članak, Redovna kamata

Na svaki iskorišteni iznos Kredita, počevši od prvog dana korištenja, obračunava se Redovna kamata po Redovnoj kamatnoj stopi:

jednako Referentnoj stopi uvećanoj za 3,00 p.p. godišnje.

Redovna kamatna stopa je promjenjiva, ovisno o promjeni vrijednosti Referentne stope.

Referentnu stopu predstavlja vrijednost 3M EURIBOR-a, zaokružena na 2 decimale, koja je važeća na prvi dan kalendarskog kvartala i primjenjuje se u tom kvartalu, s tim da se za kvartal u kojem je sklopljen Ugovor uzima referentna stopa važeća na dan sklapanja Ugovora.

U slučaju da je Referentna stopa negativna, vrijednost Referentne stope izjednačava se s nulom.

## 12. Članak, Zatezna kamata

Na sve dospjele nepodmirene tražbine po Ugovoru, osim na dospelu neplaćenu kamatu, obračunava se zatezna kamata u visini stope zakonske zatezne kamate primjenjive na istu vrstu pravnog odnosa.

Zatezna kamata se obračunava kvartalno, primjenom proporcionalne metode obračuna kamate i kalendarskog broja dana u mjesecu i godini, a naplaćuje se 10. dan po isteku kvartala. Neovisno o navedenom, Banka zadržava pravo zahtijevati plaćanje zatezne kamate odmah po dospelju bilo koje tražbine s osnova ovog Ugovora.

## 13. Članak, Naknade

Klijent je obavezan platiti sljedeće naknade u EUR:

- za zaprimanje i obradu zahtjeva: 0,50% od ugovorenog iznosa Kredita. Naknada se obračunava jednokratno, a dospijeva i naplaćuje se 30. dan od datuma sklapanja Ugovora, ili prije prvog korištenja Kredita, ovisno o tome što nastupi ranije.
- za rezervaciju sredstava: 0,80% od ugovorenog, a neiskorištenog iznosa Kredita, koja se obračunava od datuma sklapanja Ugovora do isteka Roka korištenja Kredita, a dospijeva i naplaćuje se 15. dan po isteku kvartala
- za izmjenu uvjeta kredita u visini od 0,25% od iznosa kredita na koji se odnosi promjena uvjeta, a najmanje u iznosu od 1.000,00 EUR
- bez naknade za prijevremenu otplatu kredita, osim u slučaju refinanciranja kredita kreditom druge banke, u kojem slučaju se obračunava naknada za prijevremenu otplatu kredita u visini od 3% od prijevremeno otplaćenog iznosa Kredita, a najmanje u iznosu od 300,00 EUR;
- za oslobođenje od ugovorne obveze u definiranom roku: u visini od 0,25% od neotplaćenog iznosa kredita, a najmanje u iznosu od 1.000,00 EUR, a dospijeva i naplaćuje se najkasnije 15. dan od datuma izdavanja fakture.

Banka će naknadu za obradu zahtjeva naplatiti iz sredstava odobrenog Kredita, jednokratno, prije prvog korištenja Kredita.

Klijent je po svakom pojedinom korištenju Kredita koje je provedeno isplatom sredstava Kredita na račun primatelja u inozemstvu ili isplatom sredstava Kredita u devizi na račun primatelja u drugoj banci u Republici Hrvatskoj, obavezan platiti naknadu za izvršenje plaćanja u iznosu koji je ugovoren za izvršenje istovrsne platne transakcije po transakcijskom računu Klijenta otvorenom kod Banke. Klijent ovlašćuje Banku da tako obračunatu naknadu naplati o dospelju izravnim terećenjem njegovog transakcijskog računa IBAN HR9223600001103102211

#### 14. Članak, Redoslijed ispunjenja

U slučaju da iznos koji Banka primi ili naplati nije dovoljan za podmirenje svih dospjelih potraživanja Banke po osnovi ovog Ugovora, Banka će naplatiti svoja potraživanja prema sljedećem redoslijedu: (I) troškovi, (II) zatezna kamata, (III) redovna kamata, (IV) naknade pa (V) glavnica. Dospjela potraživanja iste vrste Banka će naplatiti prema redoslijedu njihovog dospijeca, na način da se prvo naplaćuje potraživanje od čijeg je dospijeca proteklo najviše vremena.

Banka može promijeniti redoslijed plaćanja iz ovog Ugovora, bez suglasnosti ostalih ugovornih strana. U slučaju da postoje dospjela potraživanja po više plasmana, primljena sredstva Banka može preusmjeriti na zatvaranje dospjelih potraživanja po bilo kojem drugom ugovoru Klijenta kod Banke vodeći računa da se prvo zatvaraju najmanje osigurane obveze.

#### INSTRUMENTI OSIGURANJA POVRATA KREDITA

#### 15. Članak, Ugovoreni instrumenti osiguranja

Kao sredstvo osiguranja potraživanja Banke iz ovog Ugovora, ugovaraju se sljedeći instrumenti osiguranja:

- po 1 (jedna) zadužnica Klijenta u iznosu i valuti Kredita, uvećanu za ugovorene kamate, naknade i ostale troškove, potvrđenu od strane javnog bilježnika
- Jamac platac se obvezuje na zadužnici Klijenta ili ispravi uz tu zadužnicu preuzeti obvezu iz iste
- založno pravo temeljem Ugovora o zalogu na:
  - nekretnini upisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka, k.o. 324752, SRDOČI, zk.ul.br. 3688, što u naravi predstavlja CIGANOVAC, ŠUMA površine 1229 m<sup>2</sup> na čest.kat.br. 1673/14 i CIGANOVAC, ŠUMA površine 90 m<sup>2</sup> na čest.kat.br. 1673/47, ukupno površine 1319 m<sup>2</sup>
  - Korisnik kredita je obavezan dostaviti Kreditoru originalni primjerak police za osiguranje izgradnje građevine, koja sadrži i ugovornu odgovornost izvođača radova u jamstvenom roku te odgovornost za štete prema trećim osobama, uzajmanu odgovornost i odgovornost prema vlastitim djelatnicima (polica osiguranja objekta u gradnji – "Construction All Risks"), a po završetku izgradnje, "All Risks" polica osiguranja objekta – građevine sagrađene na nekretnini iz ovog članka, na iznos njene nove građevinske vrijednosti, vinkulirane u korist Kreditroa za cijelo vrijeme postojanja tražbina po ovom Ugovoru.
- na garantnom novčanom depozitu koji će trajnim nalogom biti povezan s računom posebne namjene br. HR0923600001503342971 (Debt Service Reserve Account: DSRA) na koji će se uplaćivati kapare, predujmovi te kupoprodajne cijene ostvarene prodajom nekretnina u sklopu Projekta a iz kojeg će se vršiti otpлата Kredita nakon završetka Roka korištenja Kredita, kao i plaćanje PDV-a na primljene uplate po nastupu obveze, s rokom oročenja dužim za tri kalendarska mjeseca od Datuma konačnog dospijeca Kredita.
- založno pravo na poslovnom udjelu uz upis mjere zabrane otuđenje i opterećenja u nadležni upisnik na:
  - jednom poslovnom udjelu u EDI - MAR GROUP d.o.o., Rijeka (Grad Rijeka), Portić 12, MB: 04681746, OIB: 64672644074 u nominalnom iznosu od 3.010.000,00 HRK / koji iznos se sukladno odredbama Zakona o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj utvrđuje u iznosu od EUR 399.495,65 uz primjenu fiksnog tečaja konverzije kune u euro (1 EUR = 7,53450 HRK) koji pripada Marini Vela, Rijeka, Portić 12, OIB: 51966639534.
- Založno pravo na računima Klijenta otvorenima kod Banke;

## 16. Članak, Obveze vezane uz instrumente osiguranja

Instrumenti osiguranja iz prethodnog članka moraju se zasnovati prije korištenja Kredita osim ako nešto drugo nije izrijekom ugovoreno za pojedini instrument osiguranja.

Dužnik se obvezuje osigurati da ugovoreni broj zadužnica bude svakodobno na raspolaganju Banci do potpunog namirenja svih obveza Klijenta po ovom Ugovoru.

Založno pravo iz ovog Ugovora zasnovat će se na temelju ugovora o zalogu koji će se sklopiti u obliku i sa sadržajem prihvatljivim Banci.

Klijent može koristiti Kredit prije nego što Banka stekne sljedeće instrumente osiguranja povrata Kredita, uz obvezu Klijenta da iste pribavi u sljedećim rokovima:

- polica osiguranja izgrađene nekretnine po stjecanju uvjeta za dostavu iste, najkasnije do 30.04.2025. (nije dozvoljen vremenski raskorak u odnosu na rok važenja police osiguranja za vrijeme izgradnje i početka roka važenja police osiguranja izgrađene nekretnine)
- procjena novo izgrađene stambene nekretnine najkasnije do 31.05. 2025.

Klijent je obavezan prije korištenja Kredita dostaviti Banci originalni primjerak police osiguranja ili pisanu potvrdu osiguravatelja o ugovorenom osiguranju:

- za osiguranje izgradnje građevine, koja sadrži i ugovornu odgovornost izvođača radova u jamstvenom roku te odgovornost za štete prema trećim osobama, uzajmanu odgovornost i odgovornost prema vlastitim djelatnicima (polica osiguranja objekta u gradnji – "Construction All Risks")

## IZJAVE I DODATNE OBEVEZE UGOVORNIH STRANA

### 17. Članak, Izjave

Dužnik prima na znanje da Banka sklapa ovaj Ugovor oslanjajući se na sljedeće izjave Dužnika te pravovaljanu dokumentaciju kojom se one potvrđuju:

- (i) Dužnik koji je pravna osoba i/ili koji u trenutku sklapanja ovog Ugovora obavlja poslovnu djelatnost valjano je registriran i postoji u skladu s propisima države u kojoj se nalazi njegovo registrirano sjedište;
- (ii) sklapanje i provedba ovog Ugovora te, u slučaju kada su ugovoreni, Instrumenta osiguranja nisu protivni zakonima i podzakonskim propisima, općim aktima koji se primjenjuju na Dužnika, odlukama sudova ili drugih nadležnih tijela koje se odnose na Dužnika te ugovorima u kojima je Dužnik jedna od ugovornih strana;
- (iii) Dužnik je pisanim putem obavijestio Banku o svim činjenicama i okolnostima za koje se može razumno pretpostaviti da imaju utjecaj na donošenje odluke Banke o odobrenju Kredita i sklapanju ovog Ugovora;
- (iv) nema materijalno značajnih promjena, te prema njegovom saznanju, ne prijeti nastanak materijalno značajnih promjena koje imaju ili bi mogle imati negativni učinak na:
  - a) poslovanje, imovinu i stanje (financijsko, pravno ili drugo) Dužnika i/ili grupe povezanih osoba kojoj pripada Dužnik,
  - b) sposobnost Dužnika u ispunjavanju obveza iz ovog Ugovora,
  - c) valjanost, provedivost, redoslijed prvenstva i/ili početnu vrijednost kakva je bila utvrđena u trenutku sklapanja ovog Ugovora bilo kojeg Instrumenta osiguranja;
- (v) nisu pokrenuti, te prema njegovom saznanju, ne prijeti opasnost od pokretanja sudskih, arbitražnih ili upravnih postupaka odnosno postupaka pred osobama ili tijelima s javnim ovlastima koji imaju ili bi mogli imati negativan materijalno značajni učinak, izuzev postupaka o kojima je Banka obaviještena pisanim putem prije sklapanja ovog Ugovora. Postupcima koji imaju negativan materijalno značajan učinak smatraju se jedan ili više postupaka koji, pojedinačno ili zajedno, mogu dovesti do:
  - a) prestanka postojanja, prestanka poslovanja, preustroja ili promjene vlasničke strukture Dužnika,

- b) sklapanja nagodbe Dužnika s vjerovnicima,
  - c) nevaljanosti ili neprovedivosti ovog Ugovora,
  - d) gubitka novčanih sredstava ili druge imovine svakog pojedinog Dužnika u iznosu odnosno vrijednosti od najmanje 2,00% (slovima: dva posto) od ukupnog iznosa svih novčanih obveza tog Dužnika, uključujući i obveze po osnovi ovog Ugovora, iskazanih u zadnjim dostupnim financijskim izvještajima. Ako ukupan iznos svih novčanih obveza određenog Dužnika nije moguće utvrditi iz financijskih izvještaja, kao i u slučaju da Dužnik nije obavezan sastavljati financijske izvještaje, Banka će po slobodnoj ocjeni utvrditi ima li određeni postupak negativan materijalno značajan učinak;
  - e) nevaljanosti, neprovedivosti, promjene redoslijeda prvenstva ili umanjenja početne vrijednosti kakva je bila utvrđena u trenutku sklapanja ovog Ugovora bilo kojeg Instrumenta osiguranja,
- (vi) da je upoznat sa činjenicom da Banka primjenjuje posebne kriterije za poslovanje ili uopće ne posluje s poslovnim subjektima koji obavljaju određene djelatnosti visokog rizika s aspekta sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma kao što su: pružanje novčarskih usluga (stavljanje klijentima na raspolaganje mehanizama za prijenos i razmjenu sredstava npr. novčane doznake, unovčavanje čekova, mjenjački poslovi i izdavanje/otkup putničkih čekova), trgovina virtualnim valutama ili upravljanje platformama za razmjenu virtualnih valuta, te kasino koji pruža isključivo usluge internetskog klađenja ili nema odobrenje za obavljanje djelatnosti. Dužnik izjavljuje da je prijavio Banci svaku takvu djelatnost (neovisno o tome da li je registrirana ili ne) prije sklapanja ovog Ugovora, te je suglasan da je bilo kakva promjena te djelatnosti ili početak obavljanja iste, bez izričite pisane suglasnosti Banke, valjani razlog za otkaz ugovornog odnosa.
- (vii) svi podaci i isprave koji su dostavljeni Banci u vezi s ovim Ugovorom su točni, potpuni i vjerodostojni;

Klijent, uz sve navedeno, također izjavljuje da:

- (viii) ne postoje upisani ili neupisani tereti i prava na bilo kojoj njegovoj imovini, izuzev tereta i prava o kojima je Banka obaviještena pisanim putem prije sklapanja Ugovora;
- (ix) Klijent i s njime/a povezane osobe te njihovi zakonski zastupnici, kao i osobe koje su na bilo koji drugi način uključene pravni posao koji se financira iz Kredita nisu sankcionirane osobe niti krše Sankcije;
- (x) Kredit neće biti izravno ili neizravno korišten za financiranje djelatnosti ili aktivnosti koje su protivne prisilnim propisima, za financiranje aktivnosti ili poslovanja sankcioniranih osoba ili aktivnosti ili poslovanja na području sankcioniranih država, kao i za bilo koju drugu svrhu koja bi mogla dovesti do kršenja Sankcija, kao niti za financiranje djelatnosti ili aktivnosti koje nisu u skladu s općeprihvaćenim etičkim vrijednostima, kao što su proizvodnja i prodaja oružja i vojne opreme;

Svaka od ovdje navedenih izjava smatrat će se ponovno danom na datum svakog Zahtjeva za korištenje Kredita, datum svakog korištenja Kredita i prvi dan svakog kvartala.

## 18. Članak, Dodatne obveze

Dužnik se obvezuje pravovremeno obavijestiti Banku o svakoj povredi ili potencijalnoj povredi Ugovora, značajnim promjenama u poslovanju koje se odnose na njega i grupu povezanih osoba kojoj pripada, te o svakoj drugoj materijalno značajnoj okolnosti i to odmah nakon što im postane poznata, a ako bi zbog nastalih promjena, po razumnoj procjeni Banke, moglo doći do nemogućnosti ili otežane mogućnosti podmirenja potraživanja Banke po osnovi ovog Ugovora, Banka je ovlaštena zatražiti promjenu bitnih uvjeta ovog Ugovora, a u slučaju da Dužnik ne prihvati izmijenjene uvjete u roku koji je odredila Banka, Banka je ovlaštena otkazati Kredit;

Dužnik se također obvezuje bez odgađanja pisanim putem obavijestiti Banku o svim promjenama identifikacijskih podataka, promjenama osoba ovlaštenih za zastupanje, kao i dostaviti Banci na njezin zahtjev svu dokumentaciju i podatke koje Banka zatraži u svrhu provedbe dubinske analize Dužnika u skladu s Mjerodavnim propisima;

Dužnik koji je poslovni subjekt se dodatno obvezuje:

- (i) obavijestiti Banku o namjeri zaduženja i svakom svom zaduženju kod drugog kreditora kojim bi se njegov ukupan financijski dug povećao kumulativno za najmanje 10% (slovima: deset posto) u odnosu na njegov ukupan iznos financijskog duga o kojem je Banka obaviještena prije sklapanja ovog Ugovora; Financijski dug u smislu ovog Ugovora čine obveze prema bankama i leasing-društvima te obveze po osnovi izdanih dužničkih vrijednosnih papira, uključujući obveze po osnovi ovog Ugovora;
- (ii) voditi poslovne knjige i drugu evidenciju koja je prikladna za istinito i pravično prikazivanje financijskog stanja Dužnika i njegovih ovisnih društava te rezultata poslovanja u skladu s mjerodavnim propisima;
- (iii) dostavljati Banci pojedinačna financijska izvješća za svaku poslovnu godinu u roku od 120 dana od kraja poslovne godine, odnosno u roku od 60 dana od kraja poslovne godine, za obveznike poreza na dohodak, a na zahtjev Banke i druge financijske podatke i informacije, te omogućiti Banci kontrolu svog poslovanja i pregled svojih poslovnih knjiga;
- (iv) održavati postojanje i kontinuitet poslovanja, te poslovati pažnjom dobrog gospodarstvenika i u skladu sa svim mjerodavnim propisima;
- (v) da bez prethodne pisane suglasnosti Banke neće izdvajati ili omogućiti izdvajanje cijelog ili dijela svojeg poslovanja ili mijenjati predmet svog poslovanja;
- (vi) da bez prethodne pisane suglasnosti Banke neće prodati, zalagati, prenositi, davati u najam ili na bilo koji drugi način raspolagati svojom imovinom, osim ako je takvo raspolaganje izvršeno u sklopu redovnog poslovanja i pod uobičajenim komercijalnim uvjetima;

Dužnik se obvezuje:

- (i) u cijelosti se pridržavati Projekta i projektne dokumentacije, a u slučaju potrebe za izmjenom istih, tražiti prethodnu pisanu suglasnost Kreditora, koju Kreditor neće bezrazložno uskratiti;
- (ii) održati na snazi sva odobrenja, dozvole i drugu dokumentaciju potrebnu za realizaciju Projekta;
- (iii) omogućiti Kreditoru pristup imovini i računovodstvenim podacima;
- (iv) bez odgađanja pisano izvijestiti Kreditora o svim svojim statusnim promjenama i promjenama vlasničke strukture;
- (v) za cijelo vrijeme trajanja Kredita osigurati da svi instrumenti osiguranja i prava Kreditora koja iz njih proizlaze budu u svakom trenutku valjana i ovršiva, te da će na zahtjev i po izboru Kreditora osigurati Kreditoru adekvatne instrumente osiguranja njegovih tražbina, te omogućiti Kreditoru praćenje i procjenu kakvoće danih instrumenata osiguranja;
- (vi) držati otvorenima redovni transakcijski račun te transakcijski račun posebne namjene kod Kreditora za uplatu kupoprodajnih cijena;
- (vii) sve ugovore i predugovore o kupoprodaji na vrijeme prezentirati Kreditoru, s tehničkim standardima izgradnje potvrđenima od strane financijskog nadzora (ukoliko su isti navedeni) u skladu s prezentiranim TIC-om, a temeljem kojih će Kreditor na zahtjev Korisnika kredita izdavati pisma namjere o brisanju založnog prava na predmetnoj nekretnini (podulošku), te po uplati cjelokupnog kupoprodajnog iznosa, brisovna očitovanja za predmetnu nekretninu (poduložak);
- (viii) sva sredstva od prodaje nekretnina na Projektu (uključujući i iznos obveze za PDV) usmjeriti u projektni račun za posebnu namjenu otvoren kod Kreditora, s takvim instrukcijama za plaćanje izričito navedenim u ugovorima i predugovorima o kupoprodaji, do potpunog zatvaranja svih obveza Korisnika kredita po kreditnoj partiji. Kreditor će iznos potreban za podmirenje PDV-a staviti Korisniku kredita na raspolaganje po nastupu obveze plaćanja PDV-a na primljene uplate;
- (ix) u slučaju bilo kakvog poremećaja na tržištu nekretnina i/ili nastupa okolnosti koje usporavaju proces komercijalizacije Projekta i otplate Kredita, sniziti trenutno važeću tržišnu ili ugovorenu kupoprodajnu cijenu u postotku kojeg odredi u suglasnosti s Kreditorom u svrhu sprečavanja prekomjernog zaduživanja i/ili nastupa insolventnosti Korisnika kredita;
- (x) prethodno obavijestiti Kreditora o troškovima eventualnih dodatnih radova i opreme (keramika, sanitarije, parket, pregradni zidovi i sl.) koja će se ugrađivati u stanove po zahtjevima kupaca povrh standardne opreme koja je uključena u strukturu TIC-a, a koji troškovi se u tom slučaju obvezno moraju financirati vlastitim sredstvima Korisnika kredita ili nadoplatom od strane kupaca;
- (xi) da neće kompenzirati obveze prema izvođačima s nekretninama na Projektu;
- (xii) mjesečno na zahtjev Kreditora izvijestiti Kreditora, izravno ili putem financijskog nadzora, o statusu izgradnje objekta, te promptno o svakom događaju koji može dovesti do kašnjenja u građenju



Projekta, o pokretanju sudskog, upravnog ili drugog administrativnog postupka protiv Korisnika kredita vezano uz građenje Projekta;

(xiii) na vrijeme obavijestiti Kreditora i financijski nadzor o namjeri izmjene plana građenja Projekta u odnosu na postojeće dozvole za gradnju;

(xiv) otvoriti i voditi račune kod Kreditora, kroz koje će se provoditi plaćanja proporcionalno udjelu Kredita u ukupnom financijskom dugu Korisnika kredita;

(xv) pridržavati se tržišnih principa pri prodaji te će prodajne cijene nekretnina na Projektu biti u skladu s tržišnima za predmetnu mikrolokaciju;

(xvi) minimalno jednom godišnje provesti i dostaviti Kreditoru novu procjenu založene nekretnine;

(xvii) u slučaju smanjenja procijenjene tržišne vrijednosti dovršenog Projekta ispod iznosa koji omogućava LTV na razini od 60%, Korisnik kredita će na zahtjev Kreditora založiti u njegovu korist dodatne instrumente osiguranja prihvatljive Kreditoru kako bi se ispunila propisana razina LTV-ja;

(xviii) svake godine u roku od 15 (petnaest) dana od dana dospjeća plaćanja ukupne premije osiguranja za Projekt, odnosno svake pojedine rate premije osiguranja za Projekt, ako je ugovoreno plaćanje premije osiguranja u ratama, dostaviti Kreditoru dokaz da je uplatio ukupnu premiju osiguranja, odnosno ratu premije osiguranja, za naredno razdoblje, te policu osiguranja vinkuliranu u korist Kreditora;

(xix) osigurati da odnos ukupnog zaduženja Korisnika kredita i TIC-a Projekta („Loan to Cost“ – LTC) ne prijeđe 75%;

(xx) osigurati da odnos ukupnog zaduženja Korisnika kredita i tržišne vrijednosti dovršenog Projekta bez PDV-a („Loan to Value“ – LTV) ne prijeđe 60%;

(xxi) da točka ukupnog pokrića Projekta za Korisnika kredita neće biti veća od EUR 2.545,62 po m2 bez PDV-a, sveukupne NKP stanova, dok ista za Banku neće biti veća od EUR 1.803.03 bez PDV-a po m2 sveukupne NKP stanova

(xxii) da za vrijeme trajanja Kredita neće odobravati niti isplaćivati pozajmice vlasnicima, povezanim društvima i trećim osobama bez prethodne pisane suglasnosti Kreditora;

(xxiii) da neće predlagati isplatu dobiti i donositi odluke koje bi za učinak mogle imati isplatu dobiti za vrijeme trajanja Kredita;

(xxiv) da za vrijeme trajanja ovog Kredita neće podmirivati obveze s osnove pozajmica povezanih i/ili trećih strana, odnosno subordinirat će pozajmice tražbinama Kreditora;

(xxv) obvezuje se pribaviti prethodnu pisanu suglasnost Kreditora za svako zaduženje kod drugog kreditora, bez obzira na to da li pojedinim zaduženjem povećava svoje obveze prema kreditoru o kojemu je već izvijestio Kreditora, ili se zadužuje kod novog kreditora.

(xxvi) u slučaju prekoračenja troškova u investiciji koja se financira ovim Ugovorom, u odnosu na prezentirani troškovnik kod ugovaranja, Korisnik kredita se obvezuje odmah obavijestiti Kreditora, a prekoračeni iznos financirati iz vlastitih sredstava.

(xxvii) Korisnik kredita se obvezuje ishoditi novu procjenu nekretnine u izgradnji upisanoj u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Rijeci, k.o. 324752, zk.ul.br. 3688, čest.kat.br. 1673/14 i 1673/47 do 06/2024., odnosno prije isteka 12 mjeseci od zadnje dostavljene procjene u 06/2023. godini.

(xxviii) da neće osnivati ni dozvoliti osnivanje založnih prava ni drugih instrumenata osiguranja na bilo kojoj svojoj sadašnjoj ili budućoj imovini (nekretnini, vlasničkim udjelima, prihodima ili drugoj imovini), osim onih čije osnivanje zahtijeva Kreditor te onih založnih prava koja će se uspostavljati na podulošcima u Projektu u sklopu odobravanja stambenih kredita kupcima nekretnina na Projektu. Za uspostavu založnog prava na nekretninama u vlasništvu Korisnika kredita, a koje nisu u funkciji Projekta, Korisnik kredita mora ishoditi pisano odobrenje Kreditora;

(xxix) u ugovore o kupoprodaji stanova koje će zaključiti s Kupcima koji će stambene prostore kupiti kreditom Banke, unijeti sljedeće odredbe:

- odredbu kojom Kupci neopozivo daju ovlast da Korisnik kredita izvrši etažiranje i uspostavi etažno pravo vlasništva na stambenom prostoru kao posebnom dijelu zgrade koja se tek treba izgraditi/dovršiti.

- odredbu o tome da se uplata kupoprodajne cijene obavlja jedino i isključivo na projektni račun Korisnika kredita koji će za tu posebnu namjenu na zahtjev Korisnik kredita biti otvoren u Banci

(xxx) redovito izvijestiti Banku i ZANE o statusu izgradnje objekta, te promptno o svakom događaju koji može dovesti do kašnjenja u građenju objekta.

(xxxi) da neće nastupati u svojstvu sudužnika ili jamca platca prema drugim subjektima

(xxxii) da neće pokretati druge projekte bez prethodne pismene suglasnosti Banke

(xxxiii) Korisnik kredita može raspolagati Projektnim računom bez suglasnosti Banke tek po završetku projektnog financiranja nekretnine te podmiranju svih troškova vezanih za predmetni projekt prema svim članicama Grupe Zagrebačke banke.

Klijent se, uz sve navedeno, također obvezuje:

- (vii) osigurati da su novčane obveze po osnovi ovog Ugovora rangirane najmanje jednako s ostalim njegovim postojećim i budućim neosiguranim novčanim obvezama, izuzev obveza koje imaju zakonski prioritet;
- (viii) obavljati platni promet po transakcijskim računima otvorenima kod Banke najmanje u omjeru koji odgovara udjelu zaduženosti Klijenta kod Banke u ukupnoj zaduženosti Klijenta kod svih kreditnih i financijskih institucija;
- (ix) da sredstva Kredita neće koristiti za stjecanje dionica i/ili drugih vrijednosnih papira izdanih od strane Banke i/ili druge članice grupe kojoj pripada;

Jamac platac se obvezuje da u slučaju da djelomično podmiri tražbinu Banke po osnovi ovog Ugovora neće koristiti prava koja mu pripadaju po osnovi subrogacije, neće tražiti niti primiti ispunjenje svoje regresne tražbine prema Klijentu po toj osnovi niti će pokretati bilo kakav postupak radi njene naplate, sve dok Banka u cijelosti ne namiri svoju tražbinu po osnovi ovog Ugovora. U slučaju da postupi protivno ovoj obvezi, Jamac platac je obavezan bez odgađanja doznačiti Banci sve iznose koje je primio ili naplatio po osnovi namirenja svoje regresne tražbine prema Klijentu.

Banka neće bez opravdanog razloga uskratiti suglasnost u odnosu na zahtjeve Dužnika iz toč (v) i (vi) obveza.

## POVREDA UGOVORNIH OBVEZA

### 19. Članak, Vrste povreda

Svaka od dolje navedenih situacija predstavlja slučaj povrede ovog Ugovora:

- i. LTV iznad 60%;
- ii. LTC iznad 75%;
- iii. prodaja stanova po cijeni manjoj od definirane minimalne izlazne cijene od EUR 3.200,00 eur po m<sup>2</sup> NKP-a bez PDV-a;
- iv. nastanak materijalno značajnih promjena s negativnim ili potencijalno negativnim učinkom na poslovanje Korisnika kredita i na mogućnost otplate duga temeljem Kredita. Što se smatra materijalno značajnom promjenom, Kreditor ima pravo procijeniti po svojoj diskrecijskoj procjeni;
- v. nepridržavanje bilo koje obveze iz ovog Ugovora od strane Dužnika;
- vi. neistinitost, netočnost, nepotpunost ili prestanak važenja bilo koje Izjave koja je dana ili isprave koja je pribavljena sukladno ovom Ugovoru;
- vii. nastup bilo kojeg događaja ili okolnosti zbog koje se može razumno očekivati da je bitno ugrožena ili smanjena sposobnost Dužnika da uredno ispuni svoje obveze koje proizlaze iz ovog Ugovora;
- viii. podnošenje prijedloga za otvaranje stečajnog ili predstečajnog postupka ili pokretanje likvidacije ili bilo kojeg drugog postupka čija posljedica može biti prestanak postojanja Dužnika, poslovnog subjekta, odnosno stečaja potrošača fizičke osobe;
- ix. prestanak postojanja, prestanak važenja ili nevaljanost bilo kojeg Instrumenta osiguranja povrata kredita i/ili pojedinog njegovog dijela ili odredbe;
- x. pokušaj Dužnika da u cijelosti ili djelomično ospori valjanost ovog Ugovora ili/i Instrumenata osiguranja povrata kredita;
- xi. insolventnost Dužnika;
- xii. neplaćanje bilo kojeg dospjelog iznosa ili neispunjenje bilo koje druge obveze od strane Dužnika po bilo kojem drugom ugovoru sklopljenim s Bankom i/ili bilo kojom drugom članicom grupe kreditnih institucija kojoj pripada Banka;
- xiii. neplaćanje, prijevremeno dospijeće ili mogućnost prijevremenog dospijeća jedne ili više preostalih novčanih obveza Dužnika i/ili bilo koje druge osobe koja s Dužnikom čini grupu povezanih osoba u ukupnom iznosu od najmanje 2,50% (slovima: dvacijelihpedeset posto) od ukupnog iznosa svih novčanih obveza Dužnika i/ili bilo koje druge osobe koja s Dužnikom čini grupu povezanih osoba prema Banci, po svim pravnim osnovama;

- xiv. blokada transakcijskih računa Dužnika;
- xv. statusna promjena Dužnika ili promjena najmanje 25% (slovima: dvadesetpet posto) udjela u kapitalu Dužnika ili glasačkim pravima u Dužniku, koja je provedena bez prethodne pisane suglasnosti Banke;
- xvi. bilo koje zadiranje ili akt države ili njenih tijela, koji ima ili može imati bitno nepovoljan učinak na Dužnika kao što su, primjerice, izvlaštenje, konfiskacija, oduzimanje imovine ili drugi postupak koji dovodi do takvih posljedica;
- xvii. nepridržavanje obveza Dužnika u vezi propisa kojima se uređuje sprječavanje pranja novca i financiranja terorizam te primjenjivih Sankcija

## **20. Članak, Posljedice povrede**

U slučaju nastupa bilo koje od navedenih povreda Ugovora, odnosno nastupa okolnosti koje Banci silom Mjerodavnih propisa nameću obvezu ili predviđaju mogućnost prekida uspostavljenog poslovnog odnosa (kao što su, primjerice, slučajevi iz čl. 19. st. 1. i 2. Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma) i/ili drugih prisilnih propisa, odnosno nastupa ograničenja i/ili zabrana određenih Sankcijama, Banka je ovlaštena po svom izboru, poduzeti jednu ili više sljedećih radnji:

- I. onemogućiti daljnje korištenje neiskorištenog iznosa Kredita;
- II. otkazati ovaj Ugovor;
- III. proglasiti prijevremeno dospjeće cijelog ili dijela Kredita i bilo koji iznos temeljem ili u vezi s ovim Ugovorom učiniti odmah dospjelim i plativim od strane Klijenta

## **21. Članak, Otkaz ugovora**

Ugovorne strane su suglasne da cjelokupna tražbina Banke po ovom Ugovoru dospjeva u slučaju otkaza Kredita danom slanja otkaznog pisma preporučenom pošiljkom na adresu Klijenta iz zaglavlja ovog Ugovora, odnosno na adresu sjedišta Klijenta upisanog u sudski registar ili drugi odgovarajući upisnik. Ugovorne strane su suglasne da tako učinjen otkaz Kredita proizvodi pravne učinke od dana predaje preporučene pošiljke pošti, bez obzira je li dostava uspjela ili ne.

## **OSTALO**

## **22. Članak, Komunikacija**

Obavijesti, zahtjeve i druge isprave u vezi s ovim Ugovorom („Obavijesti“) ugovorne strane će dostavljati jedna drugoj na adresu koja je za pojedinu ugovornu stranu navedena u zaglavlju ovog Ugovora, ili, u slučaju dostave Banci, na adresu nadležnog organizacijskog dijela Banke koji je zadužen za poslovni odnos s Klijentom.

Komunikacija se može vršiti i putem drugih načina/ kanala komunikacije o kojima je Dužnik obavijestio Banku, odnosno o kojima je Banka obavijestila Dužnika.

Svaka ugovorna strana se obvezuje osigurati da komunikaciju vezano za ovaj Ugovor obavljaju samo njezini ovlašteni radnici u što se druga ugovorna strana može pouzdati.

Ugovorne strane se obvezuju bez odgađanja obavijestiti jedna drugu o svakoj promjeni kontakt-podataka.

## **23. Članak, Ostali uvjeti**

Ugovorne strane pristaju da kao dokaz o visini i dospjeću bilo koje tražbine po ovom Ugovoru služe poslovne knjige Banke i ostala dokazna sredstva kojima Banka raspolaže.

Ako Banka ne realizira ili kasni s realizacijom bilo kojeg prava kojeg ima prema ovom Ugovoru, to se neće tumačiti njegovim odricanjem od tog prava.

Ako u bilo kojem trenutku bilo koja odredba ovog Ugovora postane ništava ili neprovediva u bilo kojem pogledu, to neće utjecati na valjanost i provedivost ostalih odredaba ovog Ugovora pri čemu će ugovorne strane ništavu ili neprovedivu odredbu nastojati zamijeniti drugom, valjanom i provedivom,

kojom će se u najvećoj mogućoj mjeri ostvariti svrha koju su nastojale ostvariti ništavom ili neprovedivom odredbom.

Klijent ne može ustupiti svoja prava i/ili obveze po ovom Ugovoru bez prethodne pisane suglasnosti Banke.

Dužnik se odriče prava na prijeboj tražbina koje ima prema Banci s tražbinama koje Banka ima prema njemu na temelju ovog Ugovora.

Na prava i obveze ugovornih strana primjenjuju se Opći uvjeti Zagrebačke banke d.d. za poslovanje s poslovnim subjektima zajedno sa svim njihovim izmjenama i dopunama koje budu donesene za vrijeme trajanja ovog Ugovora.

#### **24. Članak, Mjerodavno pravo i sudska nadležnost**

Za Ugovor je mjerodavno hrvatsko pravo bez kolizijskih odredbi.

U slučaju spora ugovara se nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

#### **25. Članak, Primjerci i stupanje na snagu**

Ugovor je sastavljen u dovoljnom broju primjeraka, od kojih po 2 (dva) primjerka za Banku te po jedan za svaku preostalu ugovornu stranu.

Ugovor stupa na snagu danom potpisa ugovorne strane koja ga je zadnja potpisala, odnosno danom ovjere potpisa ako se isti potpisuje pred Javnim bilježnikom.

#### **26. Članak, Prilozi**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je svaki od sljedećih priloga sastavni dio ovog Ugovora te prihvaćaju sva prava i obveze koje iz njih proizlaze:

- Referentna stopa – zamjenski parametar
- Obveze u vezi instrumenta osiguranja
- Struktura ukupnih neto investicijskih troškova projekta
- Zahtjev za korištenje kredita

**KLIJENT:**

EDI - MAR GROUP d.o.o.  
Marina Vela, direktorica

Datum potpisa: 27.11.23 

**JAMAC PLATAC:**

Marina Vela

Datum potpisa: 27.11.23 

**BANKA:**

Zagrebačka banka d.d.

Tomislav Knez, stariji pomoćnik voditelja  
poslovnog odnosa korporativnog bankarstva 

Mirija Palić, voditeljica poslovnog odnosa  
korporativnog bankarstva 

Datum potpisa: 27.11.23

## PRILOG- REFERENTNA STOPA

U slučaju da je:

- (i) nadležno tijelo administratora referentne stope dalo javnu izjavu ili je objavilo informacije u kojima je priopćeno da referentna stopa više ne odražava temeljnu tržišnu ili gospodarsku stvarnost; ili
  - (ii) administrator referentne stope ili osoba koja djeluje u njegovo ime dala javnu izjavu ili je objavila informacije ili je dana javna izjava odnosno objavljene su informacije u kojima je priopćeno da će taj administrator započeti s urednim postupnim ukidanjem referentne stope ili će trajno ili na neodređeno vrijeme prestati pružati referentnu stopu ili određene rokove dospeljeća ili određene valute za koje se referentna stopa računa, a u trenutku davanja te izjave ili objave tih informacija ne postoji zamjenski administrator koji će nastaviti s pružanjem referentne stope; ili
  - (iv) nadležno tijelo administratora referentne stope ili bilo koji subjekt ovlašten za postupak insolventnosti ili sanaciju takvog administratora dao javnu izjavu ili je objavio informacije u kojima je navedeno da će administrator započeti s urednim postupnim ukidanjem referentne stope ili će trajno ili na neodređeno vrijeme prestati pružati referentnu stopu ili određene rokove dospeljeća ili određene valute za koje se referentna stopa računa, a u trenutku davanja te izjave ili objave tih informacija ne postoji zamjenski administrator koji će nastaviti s pružanjem referentne stope; ili
  - (v) nadležno tijelo administratora referentne stope povlači ili suspendira odobrenje ili priznanje dano administratoru referentne stope ili zahtijeva prestanak njegovog prihvaćanja, pod uvjetom da u tom trenutku ne postoji zamjenski administrator koji će nastaviti s pružanjem referentne stope, a administrator te referentne stope će započeti s njenim urednim postupnim ukidanjem ili će trajno ili na neodređeno vrijeme prestati pružati referentnu stopu ili određene rokove dospeljeća ili određene valute za koje se referentna stopa računa; ili
  - (vi) upotreba referentne stope zabranjena po mjerodavnom pravu;
- za utvrđivanje redovne kamatne stope koristit će se zamjenski parametar te će se svako pozivanje na referentnu stopu smatrati pozivanjem na zamjenski parametar, osim u slučaju drugačijeg pisanog sporazuma ugovornih strana. O zamjenskom parametru Banka će obavijestiti Dužnika. U slučaju kada je ugovorena primjena referentne stope određene ročnosti, umjesto te referentne stope primjenjivat će se ona terminska stopa temeljena na zamjenskom parametru koju je je relevantno tijelo službeno odredilo, nominiralo ili preporučilo kao zamjenu za tu ročnost ili, ako takva zamjena ne postoji, bilo koja druga alternativna metoda koju su ugovorne strane pisanim putem dogovorile kao zamjenu za tu ročnost temeljenu na zamjenskom parametru.

Ugovorne strane su suglasne da će se u slučaju promjene metodologije izračuna ugovorene referentne stope svako pozivanje na referentnu stopu smatrati pozivanjem na tu referentnu stopu kako je ista promijenjena.

Zamjenski parametar označava svaku referentnu stopu (uključujući bilo koji spread ili usklađenje) koju je relevantno tijelo službeno odredilo, nominiralo ili preporučilo kao zamjenu za ugovorenu referentnu stopu. Relevantno tijelo označava bilo koje od sljedećih tijela:

- (i) radnu skupinu za nerizične eurske referentne stope,
- (ii) Europski institut za tržište novca (European Money Market Institute) kao administratora EURIBORa
- (iii) nadležno tijelo koje je u skladu s Uredbom (EU) 2016/1011 Europskog parlamenta i Vijeća od 8. lipnja 2016., uključujući sve njezine izmjene, dopune i zamjene, ovlašteno za nadzor Europskog instituta za tržište novca, kao administratora EURIBOR-a,
- (iv) Europsku središnju banku,
- (v) Europsku komisiju, Europsko nadzorno tijelo za vrijednosne papire i tržište kapitala („ESMA“) ili bilo koje drugo ovlašteno tijelo Europske unije,
- (vi) relevantno nacionalno tijelo Republike Hrvatske koje je određeno u skladu s Uredbom 2016/1011 i Zakonom o provedbi Uredbe 2016/1011 o indeksima koji se upotrebljavaju kao referentne vrijednosti, uključujući sve propise kojima se navedeni propisi mijenjaju, dopunjuju ili zamjenjuju.

U slučaju da relevantno tijelo ne odredi, ne nominira ili ne preporuči zamjenski parametar, ugovorne strane su suglasne da će se kao zamjenski parametar za utvrđivanje redovne kamatne stope koristiti bilo koji drugi parametar kojeg Banka odabere i koji je primjenjiv s obzirom na valutu kredita, a u slučaju da takav parametar ne postoji, ugovorne strane se obvezuju pristupiti izmjeni ovog Ugovora kojom će umjesto ugovorene referentne stope ugovoriti primjenu drugog parametra ili kamatne stope kojom će se u najvećoj mogućoj mjeri ostvariti ista svrha i ekonomski učinak koji su bili postignuti primjenom ugovorene referentne stope.

## **PRILOG- OBVEZE VEZANE ZA INSTRUMENTE OSIGURANJA**

### **➤ Obveze u vezi s policom osiguranja**

Klijent se obvezuje do otplate cjelokupnog Kredita, najmanje 15 (petnaest) dana prije isteka roka važenja postojeće police osiguranja predmeta zalogu, dostaviti Banci originalni primjerak nove police osiguranja ili pisanu potvrdu osiguravatelja o ugovorenom osiguranju, vinkulirane u korist Banke, s dokazom da je plaćena premija osiguranja za naredno razdoblje.

U slučaju višegodišnjeg osiguranja, Klijent se obvezuje u roku od 15 (petnaest) dana od dana dospijeca pojedine rate ili ukupne premije osiguranja dostaviti Banci dokaz da je plaćena dospjela rata ili ukupna premija osiguranja.

Ako Klijent ne ispunji neku od obveza iz ovog Ugovora u vezi s osiguranjem Instrumenta osiguranja, Klijent ovlašćuje Banku da, bez prethodne obavijesti Klijentu, ugovori policu osiguranja s istim ili drugim osiguravateljem po izboru Banke i/ili plati ukupnu premiju osiguranja, odnosno neplaćene rate premije osiguranja te za taj iznos odmah tereti Klijenta.

Klijent, kao korisnik osiguranja ovim Ugovorom ustupa Banci sva prava iz polica osiguranja Instrumenta osiguranja te ovlašćuje Banku da o ustupu obavijesti svakodobnog osiguravatelja.

Klijent se obvezuje pravodobno:

- (i) ispunjavati sve obveze po polici osiguranja potraživanja,
- (ii) prijaviti osiguratelju i Banci nastanak osiguranog slučaja,
- (iii) podnijeti osiguratelju odštetni zahtjev u skladu s uvjetima police osiguranja potraživanja i o tome bez odgađanja dostaviti Banci pisani dokaz,
- (iv) u slučaju plaćanja premije u ratama, dostavljati Banci dokaz o pravodobnom plaćanju premije osiguranja za naredno razdoblje osiguranja,
- (v) pisanim putem obavijestiti Banku o svim okolnostima koje su bitne za realizaciju prava Banke po osnovi vinkulirane police osiguranja potraživanja,

### **➤ Obveze u vezi s procjenom vrijednosti Instrumenta osiguranja**

Klijent se obvezuje dostaviti Banci, o svom trošku, najmanje jedanput godišnje (iznimno jedanput u tri godine za stambene nekretnine), a po potrebi i češće na izričiti zahtjev Banke, novu procjenu vrijednosti Instrumenta osiguranja, u obliku i sa sadržajem prihvatljivima Banci.

Ako Klijent ne ispunji navedenu obvezu, kao i u slučaju opravdane sumnje Banke u istinitost i ispravnost dostavljene procjene vrijednosti Instrumenta osiguranja, Klijent ovlašćuje Banku da zatraži procjenu vrijednosti Instrumenta osiguranja od osobe koja se bavi tom djelatnošću te za plaćeni iznos odmah tereti Klijenta. Banka će prethodno pisanim putem obavijestiti Klijenta o razlozima neprihvatanja dostavljene procjene vrijednosti Instrumenta osiguranja. Klijent se obvezuje osobi koja vrši procjenu Instrumenta osiguranja omogućiti pristup i ulaz nekretnini/pokretnini koja predstavlja Instrument osiguranja.

Klijent je obavezan bez odgađanja pisanim putem obavijestiti Banku o uništenju ili znatnijem oštećenju Instrumenta osiguranja, te osigurati Banci, drugim osobama, i procjeniteljima koje je odabrala Banka nesmetani pregled i procjenu vrijednosti Instrumenta osiguranja te im u tu svrhu dati sve potrebne podatke i isprave.

U slučaju uništenja ili znatnijeg oštećenja Instrumenta osiguranja, kao i u slučaju smanjenja procijenjene vrijednosti Instrumenta osiguranja ispod visine potraživanja Banke koje je osigurano istim, Klijent je dužan na zahtjev Banke te u roku kojeg odredi Banka, dati dodatne instrumente osiguranja, prihvatljive Banci.

## PRILOG - STRUKTURA UKUPNIH INVESTICIJSKIH TROŠKOVA PROJEKTA

### INVESTITOR:

Edi-Mar group d.o.o., Portić 12 Rijeka OIB 64672644074

### STRUKTURA TROŠKOVA INVESTICIJE (bez PDV-a)

NAMJENA	VLASTITA SREDSTVA		KREDITNA SREDSTVA		UKUPNA INVESTICIJA
	EUR	(%)	EUR	(%)	EUR
Priprema projekta	-	0.00%	-	0.00%	0.00
Vrijednost zemljišta	404.933,00	19.78%	-	0.00%	404.933.00
Porezna promet nekretnosti	-	0.00%	-	0.00%	0.00
Projektna dokumentacija, geodetske usluge	17.253,97	0.84%	17.253,97	0.84%	34.507.93
Komunalni doprinos	7.047,98	0.34%	5.308,91	0.26%	12.356.89
Vodni doprinos	-	0.00%	5.707,08	0.28%	5.707.08
Priključci	2.166,20	0.11%	10.333,80	0.50%	12.500.00
Plinski priključci	-	0.00%	-	0.00%	0.00
Uklanjanje postojećeg objekta	6.636,14	0.32%	-	0.00%	6.636.14
Gradenje	159.157,17	7.77%	1.193.195,34	58.28%	1.352.352.51
Stručni nadzor	-	0.00%	23.226,49	1.13%	23.226.49
Konzalting	-	0.00%	-	0.00%	0.00
Posredovanje, marketing, osiguranje	-	0.00%	-	0.00%	0.00
Financijski nadzor	-	0.00%	4.751,32	0.23%	4.751.32
Financiranje	-	0.00%	53.737,83	2.62%	53.737.83
Uklanjanje, etažiranje, sopstvena dobita	-	0.00%	-	0.00%	0.00
Nepredviđeni troškovi	-	0.00%	136.485,25	6.67%	136.485.25
<b>UKUPNO:</b>	<b>597.194,45</b>	<b>29.17%</b>	<b>1.450.000,00</b>	<b>70.83%</b>	<b>2.047.194,45</b>

Broj ugovora: 3301229891  
Broj partije: 5100686608

**PRILOG- ZAHTEJEV ZA KORIŠTENJE KREDITA**

EDI – MAR GROUP D.O.O.  
Portić 12, Rijeka  
MB: 04681746 OIB: 64672644074

**ZAGREBAČKA BANKA d.d.**  
Korporativna mreža  
Centar malog gospodarstva Zagreb 3

Datum:

**Zahtjev za korištenje Kredita**  
po Ugovoru o kratkoročnom kreditu, broj ugovora 3301229891, broj partije 5100686608 sklopljen dana 27.11.2023. ("Ugovor").  
Pojmovi utvrđeni u Ugovoru imaju isto značenje i u ovom Zahtjevu.

Sukladno članku 2.3. Ugovora, podnosimo neopoziv Zahtjev za korištenje Kredita namijenjenog za financiranje obrtnih sredstava na dan \_\_\_\_\_ u skladu sa  
sljedećom specifikacijom:

Naziv primatelja	Opis plaćanja	IBAN primatelja	(Model) i poziv na broj	Iznos (EUR)



Ovime izjavljujemo:

- (i) na dan podnošenja ovog Zahtjeva za korištenje kredita sve izjave i jamstva iz članka 4. Ugovora su istinite i točne,
- (ii) nije došlo do Povrede ugovornih obveza,
- (iii) ispunjeni su svi uvjeti za korištenje Kredita u skladu s člankom 2.4. Ugovora
- (iv) sredstva Kredita bit će iskorištena za ugovorenu namjenu.

---

**EDI - MAR GROUP d.o.o**