

Obrazac 3.

FINANCIJSKA AGENCIJA
RC SPLIT

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

Mažuranićevo šetalište 24b, 21000 Split

(adresa nadležne jedinice)

Nadležni trgovački sud Trgovački sud u Splitu

Poslovni broj spisa St-307/2026

11-08-2026

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA 039-011/26-10/13
UR. BROJ 118-02-50/2-26-9

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv Eurokamen d.o.o.

OIB 05466936326

Adresa / sjedište

Ulica sv. Petka 40A, 31000, Osijek, Hrvatska

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

HOTEL ROMANA d.o.o. za ugostiteljstvo, trgovinu i usluge

OIB 54850671246

Adresa / sjedište

Obala kralja Tomislava 14, 21300 Makarska, Hrvatska

PODACI O TRAŽBINI:

Pravna osnova tražbine (npr. ugovor, odluka suda ili drugog tijela, ako je u tijeku sudski postupak oznaku spisa i naznaku suda kod kojeg se postupak vodi)

Ugovor o građenju od 17. travnja 2026. godine

Iznos dospjele tražbine 2.376.000,00 EUR

Glavnica 2.376.000,00 EUR

Kamate 0 EUR

Iznos tražbine koja dopijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka 0 EUR

Dokaz o postojanju tražbine (npr. račun, izvadak iz poslovnih knjiga)

Ugovor o građenju od 17. travnja 2026. godine

Obračun zastoja od 1. lipnja 2026. prema Ugovoru o građenju od 17. travnja 2026. godine

PRIJAVA POČETKA GRAĐENJA (PO GRAĐEVINSKOJ DOZVOLI)

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA za iznos 48.880.000,00 EUR

Naziv ovršne isprave Zadužnica, OV-3723/2026.

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava

Ugovor o zasnivanju založnog prava na nekretnini

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo

k.č.br. 837/3 CVITAČKA, PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE površine 5227 m²,
upisano u zk.ul.br. 6885, katastarska općina 317098 VELIKO BRDO

Iznos tražbine 2.376.000,00 EUR

Razlučni vjerovnik odriče se prava na odvojeno namirenje ODRIČEM / **NE ODRIČEM**

Razlučni vjerovnik pristaje da se odgodi namirenje iz predmeta na koji se odnosi njegovo razlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja **PRISTAJEM** / NE PRISTAJEM

PODACI O IZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova izlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo

Izlučni vjerovnik pristaje da se izdvoji predmet na koji se odnosi njegovo izlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja PRISTAJEM / NE PRISTAJEM

Mjesto i datum

Potpis vjerovnika

06.08.2026., Osijek



EUROKAMEN

Eurokamen d.o.o.
Sv. Petke 40a | Osijek HR-31000
OIB: 65466976326

²

HOTEL ROMANA d.o.o. 21300 MAKARSKA, Obala kralja Tomislava 14, OIB: 54850671246,
kojeg zastupa Stjepan Čajić, direktor *(u daljnjem tekstu: Naručitelj)*

I

EUROKAMEN d.o.o., Ulica sv. Petka 40A, 31000 Osijek, OIB 05466936326, MBS 030159839,
kojeg zastupa predsjednik uprave Zvonimir Novak, samostalno *(u daljnjem tekstu: Izvođač)*

(dalje u tekstu zajedno: Ugovorne strane)

zaključuju dana 17. travnja 2026. god.

UGOVOR O GRAĐENJU

UVOD

Članak 1.

Utvrdjuje se da je Naručitelj investitor gradnje hotela i depadanse u Makarskoj, na kat.čes.zem. 837/3 k.o. Veliko Brdo (u daljnjem tekstu: građevina).

Utvrdjuje se da je u vrijeme zaključenja ovog ugovora za građevinu iz prethodnog stavka napravljen glavni projekt po društvu ARGENTARIA d.o.o., Splitska ulica 15, Makarska, OIB:887236212, te da su za građevinu na prethodno iskazanoj lokaciji izdane dvije građevinske dozvole Grada Makarske:

KLASA: UP/I-361-03/22-01/000017

URBROJ: 2181-6-05-08-23-0028

Makarska, 05.04.2023.

Za Fazu 1

KLASA: UP/I-361-03/22-01/000016

URBROJ: 2181-6-05-08-23-0028

Makarska, 14.04.2023.

Za Fazu 2

Naručitelj se obvezuje dostaviti Izvođaču sve pravovaljane dozvole, te izmjene i dopune u slučaju da do takvih izmjena i dopuna dođe.

PREDMET UGOVORA

Članak 2.

Ovim ugovorom Naručitelj povjerava Izvođaču, a Izvođač preuzima izvođenje svih radova prema građevinskim dozvolama i glavnim projektima iz članka 1 ovog ugovora.

Izvođač preuzima obvezu izvođenja radova iz ovog Ugovora po sistemu „ključ u ruke“ prema ugovornim troškovnicima.

Ugovorena cijena predstavlja zbroj radova i količina po pojedinim stavkama iz ugovornog troškovnika.

Ugovorne strane prihvaćaju iskaz vrijednosti i količina kroz usuglašenu rekapitulaciju cijena koja čini Prilog 1 ovog Ugovora, kao svoj rizik te se odriču prava povisivanja ili snižavanja cijena u slučaju da radovi budu izvedeni u manjim odnosno većim količinama od onih predviđenih troškovnikom.

Naručitelj se obvezuje dostaviti izvođaču troškovnike za bravariju, bazensku tehniku, namještaj i opremu, te liftove koji nedostaju u trenutku sklapanja ovoga ugovora, a koji radovi su uključeni u ugovorenu cijenu na osnovi usuglašene rekapitulacija cijene – Prilog 1.

Izvođač nije u obvezi voditi građevinsku knjigu.

Izvođač je dužan voditi građevinski dnevnik kojeg će svi sudionici u gradnji potpisivati.

Članak 3.

Izvođač će po potpisu ovog ugovora imenovati glavnog inženjera gradilišta:

Izvođenje radova i vršenje usluga Izvođača podrazumijeva i sudjelovanje u tehničkom pregledu građevine.

CIJENA

Članak 4.

Ukupno ugovorena cijena za radove iz članka 2. iznosi:

48.880.000,00 €

(slovima:četrdeset osam milijuna osamsto osamdeset tisuća eura).

Na građevinske usluge primjenjuje se prijenos porezne obveze kada su ispunjeni zakonski uvjeti. Svaki račun mora sadržavati propisanu napomenu.

Cijena se ne mijenja zbog viškova i manjkova količina ugovorenih radova.

Ugovorene jedinične cijene radova su fiksne i nepromjenjive, sukladno odredbama Uzance br. 22., posebni Uzanci o građenju NN 137/2021 od 13.12.2021.

U jediničnim cijenama sadržani su svi troškovi Izvođača iz projektno-tehničke dokumentacije, a u svakom slučaju uključuju: sav rad, materijal, opremu, rad strojeva, dizalice, skele, atesta za ugrađene materijale, dokazivanje kvalitete ugrađenih elemenata i betona, režiju gradilišta i uprave društva tj. plaće režijskog osoblja na gradilištu i uredima Izvođača, prijevoza, pristup gradilištu i propisane oznake, vanjski i unutarnji transporti, povećani troškovi za prekomjerno korištenje prometnica, troškove eventualno potrebnih agregata, zaštitu na radu, osiguranje, i sve ostale troškove izravno i neizravno povezane s ugovorenim poslom, sve poreze i prireze, takse, režije, garancije, ispitivanje i dokazivanje kvalitete materijala, opreme i radova, pripremni radovi, organizacija gradilišta. Ukupnom cijenom obuhvaćeni su svi pripremni i

završni radovi i svi potrebni radovi, postrojenja, potrebne prostorije i instalacije, završni radovi, čišćenje okoliša i uređenje gradilišta, osiguranje i organizacija odvijanja prometa tijekom izvođenja radova, te svi drugi izdaci Izvođača radova potrebni za dovršenje radova do potpune funkcionalnosti. Izvođenje radova na građevini ugovara se do potpunog stupnja izvedenosti danog troškovnicima i projektnom dokumentacijom s navedenim tehničkim specifikacijama.

NEPREDVIDENI I NAKNADNI RADOVI

Članak 5.

Nepredviđeni radovi su oni radovi koji nisu vidljivi u nacrtu ili u opisima troškovnika, a neophodno ih je izvesti za funkcioniranje objekta. Izvođač je dužan izvesti sve nepredviđene radove koji proizlaze iz projekta, s tim da za to prethodno dobije suglasnost nadzora ili predstavnika Naručitelja. O tako izvršenim radovima Izvođač treba izvršiti evidenciju upisom u građevinski dnevnik. Nepredviđeni radovi su obuhvaćeni ugovornom cijenom.

Naknadni radovi su oni radovi koji nisu predviđeni niti u nacrtu niti u troškovniku, a nisu neophodni za funkcioniranje objekta. Naknadne radove Izvođač je dužan izvesti po nalogu Naručitelja kad ima usuglašenu cijenu tih radova.

Za izvođenje naknadnih radova, obrtničkih i instalaterskih, Izvođač će Naručitelju dostaviti ponudu. Naručiteljevo pravo je da prihvati ili odbije dostavljenu mu ponudu.

Naknadni radovi evidentiraju se upisom u građevinski dnevnik, te se posebno iskazuju u svakoj mjesečnoj situaciji, te nisu obuhvaćeni ugovorenim cijenom.

UVOĐENJE U POSAO I UGOVORNA KAZNA

Članak 6.

Ugovorne strane utvrđuju da je Izvođač, po pozivu Naručitelja, osigurao svu mehanizaciju i ljudske resurse za početak radova.

Naručitelj se obvezuje najkasnije do dana 25. travnja 2026. uvesti Izvođača u posao, predati gradilište, osigurati zakonit i stvarno prohodan kolni i pješački pristup radnicima, vozilima, kamionima i mehanizaciji te gradilište slobodno od osoba i prepreka koje onemogućuju radove.

Prije potpisivanja zapisnika o uvođenju u posao Naručitelj mora Izvođaču predati dokaz o uredno podnesenoj prijavi početka građenja.

Prijavu početka građenja podnosi Naručitelj nakon potpisa ovog Ugovora i prije uvođenja Izvođača u posao.

Uvođenje se dokazuje zapisnikom.

Ako zapisnik nije potpisan zbog razloga na strani Naručitelja, Izvođač može jednostrano sastaviti.

Stvarni dan početka radova računa se od dana kad Naručitelj uvede Izvođača u posao, a koji datum će se unijeti u građevinski dnevnik ili zapisnički utvrditi (zapisnik o uvođenju u posao) i od tada počinju teći svi ugovorni rokovi.

Smatra se da je Izvođač uveden u posao kad se kumulativno ispune sljedeći uvjeti:

- preda Izvođaču projektno-tehničku dokumentaciju za izvođenje radova u elektronskom i fizičkom obliku (1 primjerak),
- preda gradilište osposobljeno za nesmetano izvođenje radova,
- preda rješenje o imenovanju glavnog nadzornog inženjera,
- osigura potrebne priključke za električnu energiju, vodu i odvodnju.

Izvođač će osigurati zaštitarsku službu (ili osobe) za nadzor gradilišta i snositi troškove električne energije, odvoza otpada, vode te svih ostalih troškova gradilišta.

Ako Izvođač zbog radnje, propusta ili odgovornosti Naručitelja ne može pristupiti gradilištu sukladno glavnom projektu, Naručitelj je dužan platiti Izvođaču ugovornu kaznu u visini 66.000,00 EUR po danu kašnjenja, a najviše do 5% (pet posto) cijene, odnosno 2.444.000,00 EUR.

Ugovorna kazna ne isključuje produljenje roka, obustavu, raskid ni naknadu štete preko kazne ako Izvođač dokaže veću štetu, u mjeri dopuštenoj zakonom.

Ugovorna kazna dospijeva u roku od 30 dana od dana Obračuna zastoja Izvođača.

ROK

Članak 7.

Izvođač se obvezuje radove izvesti najkasnije u roku od 3 godine od dana uvođenja u posao.

Detaljni terminski plan ugovorenih radova (po etažama i vrstama radova) Izvođač se obvezuje izraditi i dostaviti Naručitelju u roku od 15 dana po potpisu ovog Ugovora i uvođenja u posao. Usvojeni detaljni terminski plan je sastavni dio ovog Ugovora.

U slučaju kašnjenja sa izvođenjem radova Naručitelj ima pravo obračunati ugovornu kaznu iz članka 19. ovog Ugovora.

Naručitelj, pored prava na penale iz prethodnog stavka ima pravo na naknadu razlike do pune štete zbog zakašnjenja izvođača, ako ta šteta premašuje iznos ugovorne kazne.

PRODUŽETAK ROKA

Članak 8.

Rok za izvođenje radova može se produljiti u slučajevima u kojima je Izvođač zbog promijenjenih okolnosti ili više sile spriječen izvoditi radove ili mu je izvođenje znatno otežano. Promijenjenim okolnostima smatraju se okolnosti koje nastupe nakon sklapanja ovog ugovora čije nastupanje Izvođač u trenutku sklapanja ugovora nije mogao predvidjeti, a takve su prirode da je Izvođač zbog njih bio spriječen izvoditi radove prema terminskom planu ili mu je izvođenje znatno otežano.

Izvođač ima pravo na produženje rokova u slučaju promjene uvjeta izvođenja koji nisu nastali njegovom krivnjom i koji se uobičajenim metodama nisu mogli predvidjeti, te uslijed djelovanja viših sila (elementarna nepogoda, izmijenjene okolnosti, smetnje u užoj okolini, epidemija, pandemija, i dr.).

Promijenjenim okolnostima ili višom silom smatra se:

- obustava radova odlukom nadležnog državnog tijela ili Naručitelja iz razloga za koje nije odgovoran Izvođač,
- mjere nadležnih državnih tijela,
- izmjene ili dopune projektne dokumentacije, projektnih rješenja ili tehnologije izvođenja, koje utječu na dinamiku i obuhvat radova,
- neizvršenje ili nepravovremeno izvršenje obveza Naručitelja (npr: nepravovremeno ili nepotpuno dostavljanje izvedbene dokumentacije i sl.),
- izvanredne prirodne pojave (npr. poplava, potres jačeg intenziteta, klizanje ili odron zemlje, požar).

Izvođač ima pravo na produženje rokova i u slučaju da mu izvođenje vanjskih radova bude znatno otežano ili onemogućeno uslijed nepovoljnih vremenskih uvjeta koji nisu uobičajeni u mjestu izvođenja radova (kiša jakog intenziteta, snijeg preko 10 cm, temperatura niža od -5 °C, bura jačeg intenziteta), odnosno ukoliko zbog tehnološkog slijeda izvođenja pojedinih vrsta radova određeni radovi ne mogu biti izvedeni radi navedenih nepovoljnih vremenskih uvjeta.

Pod razlogom za produženje roka za završetak radova ne smatraju se uobičajeni meteorološki uvjeti u mjestu izvođenja radova bez obzira na razdoblje godine, jer se smatra da je Izvođač s istima upoznat.

Okolnosti koje mogu utjecati na produženje roka Izvođač upisuje u građevinski dnevnik te takav upis, uz dokaze ovlaštenih organa, služi kao informacija Naručitelju da Izvođač namjerava na osnovu tih okolnosti zahtijevati produženje roka.

Izvođač se bezuvjetno odriče svih drugih prava na produženje roka izvođenja radova osim onih opisanih u ovom članku.

U slučaju produljenja roka krivnjom Naručitelja, Izvođač ima pravo na naknadu štete.

Članak 9.

Zahtjev za produljenje ugovorenog roka, sukladno prethodnom članku, upisuje se u Građevinski dnevnik u roku od 3 (tri) radna dana od dana nastanka razloga, uz obrazloženje i navođenje dokaza, te mora sadržavati prijedlog trajanja novog roka.

OBVEZE IZVOĐAČA

Članak 10.

Izvođač se obvezuje obavljati radove s povećanom pažnjom dobrog gospodarstvenika.

Izvođač se obvezuje, u smislu prethodnog stavka o svom trošku osigurati gradilište od štete te

provoditi mjere sigurnosti na radu. Sukladno propisima koji uređuju područje zaštite na radu, svi radnici Izvođača moraju biti: osposobljeni za rad na siguran način i provedbu preventivnih mjera zaštite od požara, a radnici Izvođača koji obavljaju poslove sa posebnim uvjetima rada moraju biti i stručno osposobljeni te imati dokaze o zdravstvenoj i psihofizičkoj sposobnosti radnika za poslove koje obavljaju. Troškove navedenih osposobljavanja radnika Izvođača snosi u potpunosti Izvođač.

Prilikom izvođenja radova svi radnici Izvođača moraju koristiti svu propisanu radnu i zaštitnu odjeću i opremu te poslove obavljati u skladu s općim i posebnim pravilima zaštite na radu i preventivnim mjerama zaštite od požara. Trošak nabave potrebe radne i zaštitne opreme snosi u potpunosti Izvođač.

Izvođač je dužan osigurati, ograditi i označiti područje radova i radnog djelokruga strojeva te brinuti o sigurnosti svojih radnika i ostalih sudionika u gradnji.

Izvođač se nadalje obvezuje:

- izvoditi radove prema pravilima struke, pridržavati se važećih propisa, tehničkih normativa i standarda,
- izraditi radioničku dokumentaciju na temelju glavnog projekta izvedbenih projekata koji će mu biti dostavljani pravovremeno,
- na gradilištu provoditi mjere zaštite na radu,
- plaćati troškove korištenja komunalija i energenata gradilišta,
- izvršiti sve potrebne radnje za zaštitu građevine i odgovarati za sve radove, materijale i opremu do konačne predaje Naručitelju,
- skrbiti da oprema, uređaji i strojevi koje koristi bude tehnički ispravna,
- izvoditi ugovorene radove na primjeren način, kvalitetno, ugrađivati kvalitetne ispitane materijale i opremu sve sukladno pozitivnim propisima i važećim Općim tehničkim uvjetima,
- brinuti se o opremi, materijalu, uređajima, vozilima i svemu što njemu i njegovim radnicima pripada na gradilištu,
- pravovremeno zahtijevati od naručitelja sva potrebna pojašnjenja u vezi tehničke dokumentacije, tehničkih uvjeta, potrebnog materijala, i načina izvršenja radova,
- voditi građevinski dnevnik,
- imenovati odgovornog rukovoditelja radova u skladu pravilniku o gradnji,
- Izvođač je od Naručitelja dužan ishoditi pisanu suglasnost za sav materijal, opremu i uređaje koje namjerava ugraditi u objekt. Prije početka radova Izvođač je dužan dostaviti predstavniku Naručitelja program ispitivanja, propisane ateste i dokaze o sukladnosti opreme koja se ugrađuje sukladno važećim propisima te eventualne uzorke materijala, opreme i uređaja koji se na objekt ugrađuju sa popisom ovlaštenih ustanova koje će izvršavati ispitivanje i o tome dati ateste i certifikate, kada je isto primjenjivo. Ukoliko se tijekom izvođenja pokaže da program ispitivanja nije kompletan, predstavnik Naručitelja će program dopuniti putem upisa u građevinski dnevnik,
- Izvođač je dužan potvrditi o kvaliteti dostaviti Naručitelja prije ugrađivanja materijala, uređaja i opreme. Za materijale čije se potvrde pribavljaju nakon ugradnje, Izvođač je dužan dostaviti iste odmah nakon pribavljanja, a potvrde koje utvrđuju funkcionalnost

instalacija, uređaja i opreme odmah po pribavljanju ili najkasnije do tehničkog pregleda odnosno primopredaje,

- Izvođač je obavezan voditi tehničku dokumentaciju u kojoj su ucrtane i označene sve promjene u odnosu na projektno-tehničku dokumentaciju. Takve projekte Izvođač će izrađivati u obliku projekta izvedenog stanja. Ukoliko je objekt izveden bez ikakvih promjena, Izvođač je dužan o tome dati izjavu koju obvezno potpisuje Glavni inženjer gradilišta i predstavnik Naručiitelja,
- svakodnevno održavati red i čistoću na gradilištu a nakon dovršetka radova ukloniti sa gradilišta sve privremene objekte, te ostatke betona, zidnih elemenata, armature, drvene grade, ambalaže, strojeve, opremu, ukloniti sve privremene objekte,
- sudjelovati u tehničkom pregledu i osigurati svu potrebnu dokumentaciju za isti.
- sudjelovati u svim postupcima potrebnim za ishođenje uporabne dozvole te pružiti naručiitelju svu razumnu pomoć koja se od njega može očekivati u pogledu uspješnog okončanja ovih postupaka. Ugovorne strane ugovaraju da Izvođač ne može uvjetovati predaju ove dokumentacije i svoje sudjelovanje u postupcima i pomoć ispunjenjem bilo koje nesporne i dospjele obveze Naručiitelja. Ova obveza vrijedi i u slučaju raskida ovog Ugovora.

Svo raslinje, pristupne ceste i prilaze te drugu imovinu oko objekta koje će se u tijeku radova eventualno uništiti, Izvođač je obavezan uredno održavati i dovesti u prvobitno stanje.

OBVEZE NARUČITELJA

Članak 11.

Naručiitelj se obvezuje:

- pravovremeno uvesti Izvođača u posao u skladu s terminskim planom, predati svu potrebnu izvedbenu projektnu dokumentaciju (nacрте detalja, tlocрте, presjeke, poglede, sheme, i dr.),
- pravovremeno osigurati objekt za izvedbu radova, prilaznu cestu i druge ugovorene pretpostavke započinjanja i odvijanja radova,
- omogućiti korištenje komunalija i energenata – priključaka vode i struje u odgovarajućoj blizini građevine,
- pravodobno i uredno izvršavati sve svoje financijske obveze nastale tijekom realizacije ovog ugovora,
- osigurati nesmetano odvijanje svih radova koji se na objektu istovremeno izvode, tj. uskladiti terminske planove drugih izvođača nominiranih od strane Naručiitelja s terminski planom glavnog Izvođača radova,
- osigurati na gradilištu vršenje stalnog nadzora nad izvođenjem radova tj. imenovati nadzornog inženjera, te o tome pravovremeno obavijestiti Izvođača,
- imenovati odgovornu osobu za praćenje provedbe ovog ugovora i koordinaciju radova i usluga koje obavljaju nominirani izvođači,
- imenovati koordinatora II zaštite na radu i snositi s tim povezane troškove,
- snositi troškove ispitivanja materijala koja se obavljaju na posebni zahtjev nadzornog inženjera,
- po završetku radova, a prije primopredaje, organizirati provođenje tehničkog pregleda građevine,
- Naručiitelj zadržava pravo izmjene i/ili dopune određenih stavki u svakom troškovniku,

Članak 12.

Ugovorne strane ovlaštene su da dogovorno, u jednakim dijelovima i na prihvatljiv način koriste gradilište za promotivne poruke, na način da se time ne ometa, ograničava ili na bilo koji način ugrožava izvođenje predmetnih radova.

OBRAČUN I PLAĆANJE

Članak 13.

Obračun radova vršit će se putem mjesečnih privremenih situacija i izvedenih radova po stavkama iz ugovornog troškovnika, evidentiranih u građevinskom dnevniku.

Ispostavljene mjesečne situacije pregledava i ovjerava predstavnik i ovlaštene osobe Naručitelja, te samo ovjereni iznos predstavlja stvarnu vrijednost izvedenih radova. Obračunati nesporni i ovjereni iznosi iz mjesečne situacije bit će isplaćeni Izvođaču, dok će se sporni dio riješiti dogovorno među ugovornim stranama.

Ovlaštene osobe Naručitelja (nadzorni inženjeri) dužni su pregledati i ovjeriti privremenu mjesečnu situaciju najkasnije u roku od 7 (sedam) radnih dana od primitka iste.

Privremene mjesečne situacije Izvođač će dostavljati Naručitelju putem predstavnika Naručitelja ili dostavom na e-mail adrese navedene u ovom Ugovoru ili o kojima ga je Naručitelj naknadno obavijestio sukladno ovom Ugovoru.

Za naplatu je pravno valjana samo ona mjesečna situacija koja sadrži i ovjeru odnosno potpis predstavnika i ovlaštene osobe Naručitelja.

Ovjereni situacija dostiže na naplatu u roku od 10 (deset) dana od datuma ovjere iste, odnosno najkasnije 17 (sedamnaest) dana od ispostave.

Kao jamstvo za uredno plaćanje, Naručitelj će Izvođaču prije početka radova, predati zadužnicu na ugovoreni iznos radova.

Izvođaču će kroz privremene situacije biti plaćeno 90% (devedeset posto) ukupno ugovorenog iznosa. Ostatak od 10% (deset posto) ukupno izvedenih i priznatih radova biti će plaćeno Izvođaču nakon potpune gotovosti ugovorenih radova, uspješno obavljene primopredaje i otklanjanja nedostataka po zapisniku o primopredaji, te dostave bankarske garancije za otklanjanje nedostataka u garantnom periodu.

Za osporeni dio privremene ili okončane situacije, predstavnik Naručitelja dužan je dati pismeno obrazloženje predstavniku Izvođača u roku od osam dana od ovjere i/ili zaprimanja iste, kao i primjedbe zbog kojih je ovjeru u dijelu ili u cijelosti uskratio, ukoliko to predstavnik Izvođača zatraži.

Okončana situacija ispostavlja se i plaća sukladno članku 15. ugovora.

PRIMOPREDAJA I OKONČANI OBRAČUN

Članak 14.

Izvođač je dužan najkasnije 8 kalendarskih dana prije nego što će ugovoreni radovi po mišljenju Izvođača biti završeni, pisanim putem o istom obavijestiti nadzornog inženjera i Naručitelja.

Primopredaja završenih radova i okončani obračun izvršit će se komisijski, čiji sastav minimalno čine predstavnik Izvođača i predstavnik Naručitelja. Prijedlog za primopredaju daje Izvođač upisom izjave u građevinski dnevnik u kojoj točno treba biti navedeno da su radovi završeni.

Primopredaja će započeti najduže u roku od 7 dana od upisanog zahtjeva Izvođača u građevinski dnevnik za primopredaju i okončani obračun. Na primopredaji se vodi zapisnik o izvršenom pregledu radova koji su predmet primopredaje.

Zapisnikom o primopredaji naročito treba utvrditi:

- jesu li radovi izvedeni u cijelosti po ugovoru, projektno-tehničkoj dokumentaciji, ugovornom troškovniku, te po propisima i pravilima struke,
- jesu li radovi završeni u ugovorenom roku, a ako nisu odstupanja od ugovorenog roka treba iskazati u danima u odnosu na ugovoreni rok završetka,
- odgovara li kvaliteta izvedenih radova ugovorenoj kvaliteti, odnosno koje radove mora Izvođač popraviti ili otkloniti nedostatke i u kojem roku,
- konstatirati primopredaju jamstva i atesta za izvedene radove, materijal koji je Izvođač ugradio u građevinu, a za koju jamstvo daje proizvođač tih proizvoda,
- konstatirati eventualna, od strane Naručitelja odobrena odstupanja od projekta, s priloženom dokumentacijom po kojoj su izvedene izmjene.

Manji nedostaci koji nemaju utjecaja na funkcionalnost objekta ne mogu se smatrati razlogom za odbijanje primopredaje.

Pravo je Naručitelja da neuredno, nesolidno i nekompletno izvedene radove ne preuzme, te utvrdi rok za otklanjanje nedostataka i dovršenje istih. U tom slučaju, Izvođač je dužan o svom trošku i u najkraćem mogućem roku otkloniti nedostatke te ponovno predložiti primopredaju.

Po uspješno izvršenoj primopredaji i potpisivanju Zapisnika o primopredaji bez primjedbi, pristupiti će se okončanom obračunu.

Za provođenje okončanog obračuna Izvođač će putem građevinskog dnevnika dostaviti okončanu situaciju i svu obračunsku dokumentaciju. U roku od 8 dana komisija za primopredaju i okončani obračun izvršit će kontrolu okončane situacije i obračunske dokumentacije te ukoliko isto smatra urednim dati nalog za plaćanje.

Do primopredaje svih radova koji su predmet Ugovora o građenju, rizik slučajne propasti ili oštećenja snosi Izvođač.

Nakon obavijesti Izvođača o završetku svih radova ovlašteni predstavnici obiju ugovornih strana izvršit će zapisničku primopredaju radova.

Članak 15.

Konačni obračun ugovorne strane izvršit će po otklanjanju svih zapisnički utvrđenih nedostataka kod primopredaje, te se obvezuju obostrano potpisati Zapisnik o okončanom obračunu u roku od 15 (petnaest) dana od otklanjanja svih nedostataka.

Za provođenje okončanog obračuna izvođač se obvezuje dostaviti svu dovršenu obračunsku dokumentaciju sa svim potrebnim prilogima.

Konačnim obračunom ugovorne strane urediti će sva svoja međusobna prava i obveze iz ovog ugovora, a naročito:

- vrijednost izvedenih radova,
- visinu isplaćenih iznosa po privremenim situacijama do okončanog obračuna,
- konačni iznos koji Izvođač treba primiti ili vratiti Naručitelju prema nespornom dijelu obračuna izvedenih radova,
- iznos cijene koju je Naručitelj zadržao na ime otklanjanja utvrđenih nedostataka kod primopredaje građevine;
- konstataciju jesu li svi utvrđeni nedostaci koje je Izvođač obavezan otkloniti, otklonjeni u ugovorenom roku.

U roku od 7 dana po potpisu Zapisnika o okončanom obračunu Izvođač ispostavlja okončanu situaciju Naručitelju, a plaća se u roku od 10 dana.

Ukoliko Naručitelj odugovlači ili izbjegava pristupiti okončanim obračunom, Izvođač ima pravo nakon proteka roka iz stavka 1. sačiniti jednostrani okončani obračun i dostaviti ga Naručitelju.

GARANTNI ROKOVI

Članak 16.

Garantni rok za nedostatke koji se tiču ispunjavanja zakonom određenih bitnih zahtjeva za građevinu traje sukladno zakonu, a za sve ostale radove garantni rok je 2 godine.

Garantni rokovi počinju teći od primopredaje radova koji su predmet ovog ugovora.

O nedostacima koji se pojave u tijekom garantnog perioda Naručitelj je dužan odmah, a najkasnije 15 dana od otkrivanja pisanim putem obavijestiti Izvođača, te će u tom slučaju strane zajednički, zapisnikom utvrditi nedostatke i rok za otklanjanje.

Za ugrađenu opremu i materijale vrijedi garancija proizvođača opreme i materijala, o čemu će Izvođač predati Naručitelju svu potrebnu dokumentaciju od proizvođača.

Izvođač nije dužan otkloniti nedostatke i kvarove nastale nasilnim oštećenjem ili nestručnom upotrebom bilo kojeg dijela građevine ili ugrađene opreme od strane Naručitelja, korisnika građevine i/ili trećih osoba, kao niti nedostatke koji bi bili posljedica više sile.

JAMSTVA IZVOĐAČA

Članak 17.

Izvođač je dužan Naručitelju dostaviti slijedeće instrumente osiguranja:

- Kao sredstvo osiguranja dobrog izvršenja posla, Izvođač će prije početka radova Naručitelju dostaviti solemniziranu zadužnicu na iznos od 10% (deset posto) ukupne vrijednosti ugovorenih radova, koju se Naručitelj obvezuje vratiti Izvođaču, po primitku jamstva za garantni period.
- Kao jamstvo za kvalitetu izvedenih radova u garantnom periodu Izvođač će odmah po konačnom obračunu i izvršenoj primopredaji radova predati Naručitelju bankarsku garanciju na iznos od 10% (deset posto) izvedenih radova, nakon čega mu je Naručitelj dužan platiti zadržani iznos od 10% izvedenih radova po okončanoj situaciji.
- Naručitelj se obvezuje vratiti Izvođaču predanu bankarsku garanciju najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana po proteku jamstvenog roka, od 2 (dvije) godine, za slučaj da nije iskorištena.

JAMSTVA NARUČITELJA

Članak 18.

Naručitelj se obvezuje, u roku od 90 dana od sklapanja Ugovora, predati Izvođaču jednu valjano sastavljenu i kod javnog bilježnika potvrđenu zadužnicu na iznos ugovorenih radova bez PDV-a, izdanu u jednom izvorniku u korist EUROKAMEN d.o.o.

Zadužnica osigurava naplatu svih dospjelih novčanih tražbina Izvođača iz ovog Ugovora do navedenog iznosa, uključujući glavnice, naknadne radove, ugovorne kazne i naknadu štete u mjeri u kojoj su određeni ili određivi, te pripadajuće zakonske zatezne kamate i troškove naplate u opsegu dopuštenom važećim obrascem i prisilnim propisima.

Naručitelj će u istom roku izdati bezuvjetnu, neopozivu, javnobilježnički ovjerenu tabularnu izjavu podobnu za uknjižbu založnog prava na nekretnini k.č. 837/3, k.o. 317098 Veliko Brdo, ZU 6885, do 5.000.000,00 EUR u prvom raspoloživom redu iza upisa Z-2126/2023 i Z-4474/2023, uz uvažavanje svih u međuvremenu nastalih plombi i upisa, koje založno pravo osigurava naplatu svih dospjelih novčanih tražbina Izvođača iz ovog Ugovora do navedenog iznosa, uključujući glavnice, naknadne radove, ugovorne kazne i naknadu štete u mjeri u kojoj su određeni ili određivi, te pripadajuće zakonske zatezne kamate i troškove naplate u opsegu dopuštenom važećim obrascem i prisilnim propisima.

Izvadak sa stanjem 11. travnja 2026. ne sadrži aktivne plombe. Prije podnošenja prijedloga za uknjižbu mora se pribaviti aktualni službeni izvadak, utvrditi sadržaj svih plombi i upisa te potvrditi prvi raspoloživi prvenstveni red iza Z-2126/2023 i Z-4474/2023. Naručitelj snosi sve troškove osnivanja i upisa osiguranja.

Za svako zasebno neispunjenje obveze predaje zadužnica, hipoteke ili ugovorenog dodatnog stvarnog prava Naručitelj plaća kaznu 0.1% cijene, odnosno 48.880,00 EUR, uz dodatni rok od 15 dana i pravo Izvođača na obustavu/raskid.

UGOVORNA KAZNA

Članak 19.

Ako Izvođač ne završi radove do datuma predviđenog za završetak radova, Naručitelj je ovlašten obračunati mu ugovornu kaznu koja za svaki dan zakašnjenja iznosi 0,2% (nula zarez dva) posto od ukupne cijene ugovorenih radova, s tim da najviši iznos ugovorne kazne ne može iznositi više od 5% (pet) posto ukupne cijene ugovorenih radova, odnosno 97.760,00 EUR dnevno, a najviše 2.444.000,00 EUR.

Ugovorna kazna neće se obračunati ako je do kašnjenja došlo zbog više sile, kašnjenja radova nominiranih izvođača od strane Naručitelja, ili iz kojeg drugog razloga za koji nije odgovoran Izvođač.

PRESTANAK UGOVORA

Članak 20.

Ugovorne strane suglasno određuju da ovaj Ugovor prestaje:

1. jednostranim raskidom u slučaju ispunjenja pretpostavki za takav raskid,
2. sporazumnim raskidom,
3. primopredajom radova i isplatom ukupne naknade Izvođaču.

Ako bilo koja od ugovornih strana ne ispuní neku od preuzetih obveza iz ovog ugovora, druga ugovorna strana može pisanom obaviješću zahtijevati ispunjenje obveze u odgovarajućem primjerenom roku koji ne može biti kraći od 15 dana.

Naručitelj ima pravo jednostrano raskinuti Ugovor i zahtijevati naknadu štete ako Izvođač:

- ne dostavi sredstva osiguranja sukladno čl. 17. ovog Ugovora,
- ne započne s izvođenjem radova sukladno roku ugovorenom u čl. 6. Ugovora, ni nakon pisanog upozorenja,
- ne postupi sukladno pisanoj obavijesti odnosno zahtjevu za uklanjanje nedostataka izvedenih radova prije okončanog obračuna,
- ako se nad Izvođačem otvori stečajni, predstečajni ili bilo koji drugi postupak koji bi kao rezultat mogao imati brisanje Izvođača iz sudskog registra,
- ako je zaostajanje u obavljanju ugovorenih radova prema dostavljenom Terminskom planu krivnjom Izvođača toliko da može dovesti u pitanje dovršenje ugovorenih radova (duže od 30 dana),
- ne izvršava odnosno neuredno izvršava preuzete ugovorne obveze i nakon pisane opomene i ostavljenog primjerenog roka za izvršenje.

Izvođač ima pravo jednostrano raskinuti Ugovor ako Naručitelj:

- ni nakon ostavljenog primjerenog roka Naručitelj ne izvršava svoje obveze preuzete Ugovorom, osobito ukoliko po dospijanju ne plaća sve svoje obveze prema Izvođaču ni nakon pisane opomene;
- ako se nad Naručiteljem otvori stečajni, predstečajni ili bilo koji drugi postupak koji bi kao rezultat mogao imati brisanje Naručitelja iz sudskog registra.

Ugovor se raskida pisanim putem koji će strana koja raskida ugovor predati izravno ili putem preporučene pošiljke upućene na adresu suprotne strane navedene u zaglavlju. Raskid ugovora proizvodi pravne učinke od trenutka kada je isti izravno priopćen drugoj ugovornoj

strani, a u slučaju odbijanja primitka, od trenutka predavanja preporučene pošiljke poštanskom uredu.

U slučaju raskida ovog ugovora Naručitelj je dužan platiti Izvođaču sve do tada izvedene radove i nabavljeni materijal/opremu, a Izvođač je obavezan izvedene radove zaštititi od propadanja i poduzeti nužne mjere zaštite.

Raskidom ugovora se svaka strana oslobađa svih svojih daljnjih obveza po ovome ugovoru, izuzev obveze na naknade štete drugoj ugovornoj strani.

KOMUNIKACIJA

Članak 21.

Sva korespondencija koju ugovorne strane razmjenjuju bit će u pisanom obliku, a dostavljati će se poštom, e-mailom ili neposrednom dostavom na poslovno sjedište druge ugovorne strane ili drugu adresu koju u tu svrhu ugovorne strane odrede i o tome obavijeste drugu ugovornu stranu.

PRILOZI UGOVORA

Članak 22.

Prilozi ugovora i njegov sastavni dio su:

- prilog 1. ugovorni troškovnici i rekapitulacija cijene,
- prilog 2. glavni projekt; izvedbeni projekt.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 23.

Ako nakon sklapanja ovog ugovora dođe do promjena kod ugovornih strana koje mogu biti od utjecaja na ovaj ugovorni odnos (promjene sjedišta, poslovnog računa, osoba ovlaštenih za zastupanje i dr. statusne promjene) ugovorne strane obvezuju se odmah o tome pisanim putem obavijestiti drugu stranu.

Ugovor se može izmijeniti i/ili dopuniti samo u pisanom obliku koji moraju potpisati predstavnici ugovornih strana u formi aneksa ugovora, te se usmeni dogovori neće priznavati.

U slučaju ništetnosti neke od odredbi ovog ugovora to neće imati učinak na valjanost ostalih odredbi ugovora, a ništavnu odredbu ugovorne strane zamijeniti će valjanom, kojom će se postići svrha, u mjeri u kojoj je to dopušteno i moguće, koja se željela postići zamijenjenom ništetnom odredbom. Zamjensku odredbu strane ugovora su dužne hitno donijeti.

Članak 24.

Stranke se obvezuju da će eventualne sporove koji se odnose na ovaj ugovor prvenstveno riješiti mirnim putem, sporazumno i dogovorom, a u slučaju sudskih sporova ugovaraju nadležnost Trgovačkog suda u Zagrebu.

Članak 25.

Na sve ono što nije regulirano ovim ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o obveznim odnosima i Zakona o gradnji.

Ovaj ugovor sačinjen je u 4 istovjetna primjerka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 primjerka i stupa na snagu danom obostranog potpisa.

Za Naručitelja:

HOTEL ROMANA d.o.o.



Stjepan Čajić, direktor

Za Izvođača:

EUROKAMEN d.o.o.



EUROKAMEN

11
Eurokamen d.o.o.
Sv. Petka 40a | Osijek HR-31000
OIB: 01469936326



Zvonimir Novak, predsjednik uprave

ZADUŽNICA

Dužnik:

Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: HOTEL ROMANA d.o.o.

Sjedište/mjesto i adresa: MAKARSKA (GRAD MAKARSKA), Obala kralja Tomislava 14

OIB: 54850671246

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine **Vjerovnika:**

Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: EUROKAMEN d.o.o.

Sjedište/mjesto i adresa: Osijek (Grad Osijek), Ulica sv. Petka 40A

OIB: 05466936326

u iznosu glavnice od :¹ 48.880.000,00 EUR (četrdesetosamstotilijunaosamstoosamdesettisućaeura)

uvećanom za :² bez uvećanja

te sa zateznom kamatom po stopi od:³ 10,40 %

a koja teče od dana dospeljeća određenog od strane vjerovnika prilikom podnošenja zadužnice na naplatu, do namirenja, zaplijene svi računi koje ima kod banaka te da se novac s tih računa, u skladu s izjavom sadržanom u ovoj zadužnici, isplaćuje vjerovniku.-----
Vjerovnik je ovlašten sam odrediti opseg ili vrijeme ispunjenja tražbine prilikom podnošenja zadužnice na naplatu, odnosno u prijedlogu za provedbu ovrhe ili prijedlogu za ovrhu.-----

Ova zadužnica izdaje se u jednom primjerku i ima učinak rješenja o ovrši kojim se zapljenjuje tražbina po računu i prenosi na ovrhovoditelja po proteku roka od 60 dana od dana kada je isprava dostavljena Financijskoj agenciji (u daljnjem tekstu: Agencija), ako Agencija u tom roku ne zaprimi drukčiju odluku suda.-----

Na ovoj zadužnici ili u dodatnim ispravama uz ovu zadužnicu, istodobno kad i dužnik ili naknadno, obvezu prema vjerovniku mogu preuzeti i druge osobe u svojstvu jamaca plateca, davanjem pisane izjave koja je po svojem sadržaju i obliku ista s izjavom dužnika.

Ovu zadužnicu Agenciji dostavlja vjerovnik u izvorniku s učincima dostave sudskog rješenja o ovrši izravno, putem davatelja poštanskih usluga preporučenom poštanskom pošiljkom s povratnicom neposrednom dostavom ili preko javnog bilježnika.-----

Vjerovnik može svoja prava iz ove zadužnice prenositi ispravom na kojoj je javno ovjeren njegov potpis na druge osobe, koje u tom slučaju stječu prava koja je po ovoj zadužnici imao vjerovnik.-----

Na temelju isprava iz članka 214. stavak 1. i 2. Ovršnog zakona, vjerovnik može po svom izboru zahtijevati na način propisan Ovršnim zakonom od Agencije naplatu svoje tražbine od dužnika ili jamaca plateca, ili i od dužnika i jamaca plateca.-----

Vjerovnik može od Agencije zahtijevati da mu vrati ovu zadužnicu ako njegova tražbina nije u cijelosti namirena. U tom će slučaju Agencija naznačiti na ovoj zadužnici iznos troškova, kamata i glavnice koji je naplaćen. Ako je vjerovnik u cijelosti namirio svoju tražbinu prema ispravi iz članka 214. stavak 1. i 2. Ovršnog zakona, Agencija će obavijestiti o tome dužnika ili jamca plateca i na njegov mu je zahtjev predati.-----

Isprave iz članka 214. stavak 1. i 2. Ovršnog zakona imaju svojstvo ovršnih isprava na temelju kojih se može tražiti ovrha protiv dužnika ili jamaca plateca na drugim predmetima ovrhe.-----

Dužnik odnosno jamac platec je suglasan i pristaje da mu javni bilježnik, nakon potvrde, izda izvornik ove zadužnice u skladu s odredbom članka 50. stavak 2. Zakona o javnom bilježništvu.-----

Mjesto i datum izdavanja:

Zagreb

06.07.2026.

Potpis dužnika:

HOTEL ROMANA d.o.o.
MAKARSKA
Obala kralja Tomislava 14
OIB: 54850671246

Napomena: Iznos tražbine upisuje se brojkom i riječima. Ostale brojke i datumi upisuju se samo brojkama. Rođeno ime i datum rođenja se ne upisuju. Prazna mjesta u tekstu nije potrebno popuniti crtama.

¹ Upisati tražbinu u eurima ili u eurima uz valutnu klauzulu ili u stranoj valuti, brojkom i riječima.

² Upisati ugovorne kamate i ostale sporedne tražbine ako ih ima, ili upisati riječi "bez uvećanja".

³ Upisati stopu zatezne kamate.

Jamac platca: _____

Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: _____

Sjedište/mjesto i adresa: _____

OIB: _____

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine vjerovnika iz ove zadužnice zaplijene svi moji računi kod banaka te da se novac s tih računa, u skladu s mojom izjavom sadržanom u ovoj zadužnici, isplaćuje vjerovniku. _____

Mjesto i datum izdavanja: _____

Potpis jamca platca: _____

Jamac platca: _____

Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: _____

Sjedište/mjesto i adresa: _____

OIB: _____

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine vjerovnika iz ove zadužnice zaplijene svi moji računi kod banaka te da se novac s tih računa, u skladu s mojom izjavom sadržanom u ovoj zadužnici, isplaćuje vjerovniku. _____

Mjesto i datum izdavanja: _____

Potpis jamca platca: _____

Jamac platca: _____

Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: _____

Sjedište/mjesto i adresa: _____

OIB: _____

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine vjerovnika iz ove zadužnice zaplijene svi moji računi kod banaka te da se novac s tih računa, u skladu s mojom izjavom sadržanom u ovoj zadužnici, isplaćuje vjerovniku. _____

Mjesto i datum izdavanja: _____

Potpis jamca platca: _____



REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

JASNA ZORIĆ

Zagreb, Dugoselska 12

Poslovni broj: OV-3723/2026

Ja, javni bilježnik JASNA ZORIĆ, Zagreb, Dugoselska 12, potvrđujem da je stranka:

HOTEL ROMANA d.o.o., MBS 060316890, OIB 54850671246, MAKARSKA (GRAD MAKARSKA), Obala kralja Tomislava 14, zastupano po članu uprave, direktoru STJEPAN ČAJIĆ, OIB 67690289031, BOSNA I HERCEGOVINA, SOVIĆI, PEJIĆI 509, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 119551249 PU Zagrebačka, a ovlaštenje za samostalno i pojedinačno zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao dužnik

podnijela prednju privatnu ispravu: **ZADUŽNICA** 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 ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitala te ga upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvata pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Javnobilježnička nagrada zaračunata po čl. 8. Pravilnika o naknadi i nagradi javnih bilježnika u ovršnom postupku u iznosu od 66,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 16,50 eur.

Zagreb, 06.07.2026.

Javni bilježnik
JASNA ZORIĆ



Javni bilježnik
Jasna Zorić
poslovni broj: OV-3723/2026



Chromatographie - Strömung

EUROKAMEN d.o.o., Ulica sv. Petka 40A, 31000 Osijek, OIB 05466936326, kojeg zastupa predsjednik uprave Zvonimir Novak (u daljnjem tekstu: založni vjerovnik)

i

HOTEL ROMANA d.o.o. 21300 MAKARSKA, Obala kralja Tomislava 14, OIB: 54850671246, kojeg zastupa Stjepan Čajić, direktor (u daljnjem tekstu: založni dužnik)

sklopili su u Zagrebu, dana 9. srpnja 2026. godine sljedeći

UGOVOR O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se je založni dužnik obvezao jamčiti založnom vjerovniku za sva potraživanja koja bi založni vjerovnik mogao imati prema Ugovoru o građenju od 17. travnja 2026. , a do iznosa od 5.000.000,00 EUR (pet milijuna eura) upisom založnog prava na nekretnini založnog dužnika.

Članak 2.

Založni dužnik je vlasnik nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Makarskoj, ZK odjel Makarska, u zk. ulošku broj 6885, katastarska općina: 317098, VELIKO BRDO, i to kat. čest.br. 837/3 CVITAČKA, PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE površine 5227 m².

Članak 3.

Založni dužnik ovlašćuje založnog vjerovnika da neposredno na temelju ovog Ugovora, bez ikakvih daljnjih upita ili odobrenja može u zemljišnim knjigama provesti upis založnog prava (hipoteke) na nekretnini iz članka 2. ovog ugovora u svoju korist, radi osiguranja potraživanja Založnog vjerovnika iz članka 1. ovog Ugovora u iznosu od 5.000.000,00 EUR (pet milijuna eura), a založni vjerovnik prima navedenu nekretninu u zalog.

Članak 4.

Potpisom ovog Ugovora založni vjerovnik se obvezuje, nakon podmirenja novčane tražbine iz članka 1. ovog Ugovora, izdati založnom dužniku brisovno očitovanje potrebno za upis brisanja založnog prava zasnovanog ovim Ugovorom.

Članak 5.

Odredbe ovog Ugovora mogu se izmijeniti samo uz suglasnost obiju ugovornih strana. Izmjene moraju biti u pisanom obliku.

Članak 6.

Sve eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora, ugovorne strane se obvezuju riješiti na miran način. U protivnom ugovaraju sud stvarne nadležnosti u Zagrebu.

Članak 7.

Ovaj Ugovor sačinjen je u 2 (dva) istovjetna primjerka i odgovarajućem broju ovjerenih preslika.

Članak 8.

Ugovor stupa na snagu danom potpisa ugovornih strana.

Založni vjerovnik:

 **EUROKAMEN**
Eurokamen d.o.o.
Sukobila 100, 21000 Makarska, HR-31000
IBAN: HR1021000000000000000000

EUROKAMEN d.o.o.
Predsjednik uprave Zvonimir Novak

Založni dužnik:


HOTEL ROMANA d.o.o.
MAKARSKA
Obala kralja Petra Prvoga 14
CIPI: 54950071216
HOTEL ROMANA d.o.o.
Direktor Stjepan Čajić

Ja, javni bilježnik **Ivana Baburić Katalinić**, Zagreb, Radnička cesta 48, potvrđujem da je stranka:

STJEPAN ČAJIĆ, OIB 67690289031, BOSNA I HERCEGOVINA, SOVIĆI, PEJIĆI 509, kao član uprave-direktor **HOTEL ROMANA d.o.o.**, MBS 060316890, OIB 54850671246, **MAKARSKA, MAKARSKA, Obala kralja Tomislava 14**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 119551249 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

ZVONIMIR NOVAK, OIB 43856935929, **OSIJEK, OSIJEK, Europska avenija 18**, kao član uprave - direktor **EUROKAMEN d.o.o.**, MBS 030159839, OIB 05466936326, **OSIJEK, OSIJEK, Ulica sv. Petka 40A**, priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 119143342 PU OSJEČKO-BARANJSKA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur.

Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 12,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 3,00 eur.

Broj: OV-6146/2026

Zagreb, 09.07.2026.

Javni bilježnik
Ivana Baburić Katalinić



Ja, javni bilježnik Ivana Baburić Katalinić, Zagreb, Radnička cesta 48,
potvrđujem da je ova preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisana:

**OVJER O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNOSTI - ovjerena pod brojem
OV-6146/2026 dana 09.07.2026.**

Ispisana mehaničkim sredstvom pisanja, koja ima 3 stranice.

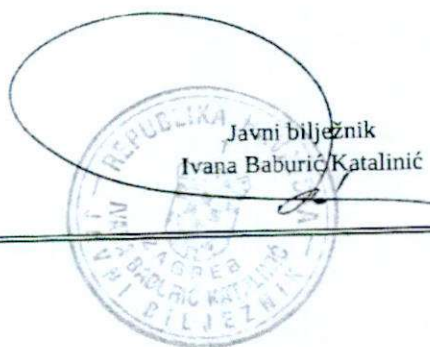
Izvorna isprava se nalazi kod stranke.

Donijela ju je sa sobom stranka **STJEPAN ČAJIĆ, OIB 67690289031, BOSNA I
HERCEGOVINA, SOVIĆI, PEJIĆI 509.**

Javnomobiljeznička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 1,46 eur.

Javnomobiljeznička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 4,00 eur uvećana za PDV u
iznosu od 1,00 eur.

Broj: **OV-6147/2026**
U Zagrebu, 09.07.2026.





P20260422-4544197-Z14



ZAHTJEV

Predmet: **PRIJAVA POČETKA GRAĐENJA (PO GRAĐEVINSKOJ DOZVOLI)**
- zahtjev za izdavanje akta

Nadležno tijelo:
Grad Makarska, Upravni odjel za razvoj Grada

Podnositelj:
- HOTEL ROMANA d.o.o., OIB: 54850671246, Makarska, Obala kralja Tomislava 14, HR-21300 Makarska

Lokacija zahvata:
- Veliko Brdo (Splitsko-dalmatinska županija, Makarska)
- kčbr. 837/3, k.o. VELIKO BRDO (Makarska)

Prilozi zahtjevu:
- građevinska dozvola (izvršna) (B32 Građevinska dozvola)
- ostali prilozi (B33 Potvrda o pravomoćnosti akta)
- ostali prilozi (B Elaborat iskolcenja_depadasa p)

Napomena:

Ukoliko zahtjev nije predan putem sustava „e-Građani“ isti se mora dostaviti u pisarnicu nadležnog tijela u roku 30 dana od dana izrade.

PREGLED UPISANIH PODATAKA U KARTICE PRILIKOM PREDAJE ZAHTJEVA

Podaci o nadležnom tijelu

Nadležno tijelo: Splitsko-dalmatinska županija, Grad Makarska
Upravna jedinica: Upravni odjel za razvoj Grada
Mjesto jedinice: Makarska

Podaci o prilogima zahtjevu

- građevinska dozvola (izvršna) | B32 Građevinska dozvola
- ostali prilozi | B33 Potvrda o pravomoćnosti akta
- ostali prilozi | B Elaborat iskolcenja_depadansa p

Podaci o aktima koji su prethodili:

- Građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/22-01/000017, URBROJ: 2181-6-05-08-23-0028 od 05.04.2023., izvršno 05.05.2023., pravomoćno 05.05.2023.

Podaci o podnositelju/ima zahtjeva

- HOTEL ROMANA d.o.o., OIB: 54850671246, Makarska, Obala kralja Tomislava 14, HR-21300 Makarska

Podaci o lokaciji zahvata

- Veliko Brdo (Splitsko-dalmatinska županija, Grad/Općina Makarska)
- kčbr. 837/3, K.O. VELIKO BRDO (Makarska)

Podaci o zgradi / građevini / zahvatu

- građenje zgrade ugostiteljsko-turističke namjene, skupina: 2.b skupina

Podaci o građevnoj čestici

Podaci o sudionicima u gradnji

- Josip Špoljarić dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G6072
- EUROKAMEN d.o.o., OIB 05466936326, Osijek, Ulica sv. Petka 40A, HR-31000 Osijek

Podaci o projektu / elaboratu

Podaci o glavnom projektu

Podaci o reviziji glavnog projekta

Podaci o unesenom prostornom planu

Podaci o unesenoj lokacijskoj dozvoli

Podaci o unesenom javnopravnim tijelima

Podaci o građenju

Dodana osoba koja ima pravo pregleda predmeta

PREGLED UPISANIH PODATAKA U KARTICE PRILIKOM PREDAJE ZAHTJEVA**Popis važećih propisa u trenutku podnošenja**

- Zakon o gradnji (Narodne novine broj 155/25)
- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine broj 155/25)
- Zakon o općem upravnom postupku (Narodne novine broj 47/09 i 110/21)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine broj 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)
- Zakon o upravnim pristojbama (Narodne novine broj 115/16 i 114/22)
- Zakon o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine broj 156/22)
- Zakon o financiranju vodnoga gospodarstva (Narodne novine broj 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17, 66/19 i 36/24)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17 i 52/25)

OBRAČUN ZASTOJA

prema Ugovoru o građenju od 17. travnja 2026.

IZVOĐAČ RADOVA: EUROKAMEN d.o.o., Ulica sv. Petka 40A, 31000 Osijek, OIB 05466936326,

NARUČITELJ: HOTEL ROMANA d.o.o. 21300 MAKARSKA, Obala kralja Tomislava 14, OIB: 54850671246,

Utvrdjuje se da Naručitelj nije omogućio Izvođaču uvođenje u gradilište od 25. travnja 2026. pa do 1. lipnja 2026. kada je nastupila zabrana gradnje prema Odluci Grada Makarske.

Obračun zastoja je ugovoren čl. 6. Ugovora o građenju.

Broj dana zastoja: 36 dana.

Ugovorena naknada po danu (ugovorna kazna): 66.000,00 EUR.

Ukupno potraživanje Izvođača za zastoje na dan 1. lipnja 2026. iznosi: 2,376,000,00 EUR.

Dospijeće naknade za zastoje: 30 dana, odnosno 1. srpnja 2026.

Zagreb, 1. lipnja 2026.

Naručitelj:

HOTEL ROMANA d.o.o.
HOTEL ROMANA d.o.o.
MAKARSKA
Obala kralja Tomislava 14
OIB: 54850671246

Direktor Stjepan Čajić

Izvođač:

EUROKAMEN d.o.o.



EUROKAMEN

Eurokamen d.o.o.
Sv. Petka 40A | Osijek HR-31000
OIB: 05466936326

11

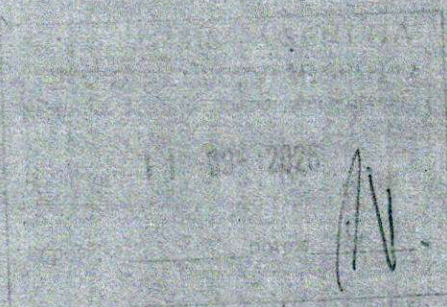
Predsjednik Uprave Zvonimir Novak

AR



2
EUROKAMEN
Eurokamen d.o.o.
Sv. Petar 10a 1031000 HR 31000
OIB: 65466936526

Poštarina plaćena
Hrvatskoj



FINIA - REGIONALNI CENTAR SPLIT
MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 24b

21 000 SPLIT

PIŠARNICA - PREDSTEČAJNI POSTUPAK

ST-307/2026