Zagrebačka banka d.d., Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, OIB: 92963223473, zastupana po Snježana Halambek, bankarica za male poduzetnike i obrtnike i Tomislav Markuš, glavni voditelj poslovnog odnosa poduzetničkog bankarstva, kao kreditor (u daljnjem tekstu: Banka),
i
FIMAK NEKRETNINE d.o.o., Strmec (Grad Zagreb), Strmečka cesta 35, MB: 02288958, OIB: 71458287521, zastupano po direktorici Maji Kostenjak, kao korisnik kredita (u daljnjem tekstu: Klijent ili Dužnik)
i
Maja Kostenjak, Strmec, Strmečka cesta 35, OIB: 74556677723, kao jamac platac (u daljnjem tekstu: Jamac platac ili Dužnik)

sklopili su sljedeći:

UGOVOR O KRATKOROČNOM 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 150.000,00 (slovima: stopedesettisućaeura).

3. Članak, Namjena kredita

Kredit se odobrava za: financiranje obrtnih sredstava.

4. Članak, Način korištenja kredita

Kredit se može koristiti po ispunjenju Uvjeta korištenja, na temelju Zahtjeva za korištenje Kredita, dostavljenog Banci najmanje 2 (dva) radna dana prije datuma korištenja Kredita.

Kredit se može koristiti po ispunjenju Uvjeta korištenja i to: sukcesivno.

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

5. Članak, Rok korištenja kredita

Kredit se može koristiti najkasnije do 10.03.2026. („Rok korištenja kredita").

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

6. Članak, Uvjeti korištenja 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
(v) Dostavljena je dokumentacija kojom se dokazuje namjensko korištenje kredita: fakture, predračuni, kupoprodajni ugovor i sl.

Ako je ugovoreno korištenje u više tranši za svaku sljedeću 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:
- transakcijski račun Klijenta otvoren kod Banke
- račun prodavatelja, dobavljača, izvođača radova ili drugog vjerovnika.

8. Rok i način otplate kredita

Kredit se otplaćuje sukcesivno, u jednakim mjesečnim ratama, od kojih prva rata dospijeva 15.03.2026., svaka naredna svakog petnaestog dana u mjesecu, a zadnja rata 15.02.2027. („Datum konačnog dospijeća").

Visina rata utvrđuje se u trenutku isteka Roka korištenja Kredita, na temelju iskorištenog iznosa Kredita.

Otplaćeni iznos Kredita se ne može ponovno koristiti.

Klijent je suglasan da se glavnica i kamate po ovom Ugovoru otplaćuje izravnim terećenjem njegovog transakcijskog računa IBAN HR7823600001102234798 kod Banke, sukladno rokovima i iznosima dospijeća iz Ugovora. U slučaju da izravno terećenje nije moguće provesti zbog nedostatnosti sredstva ili drugog razloga, Klijent može podmiriti dospjelu tražbinu uplatom sredstava na IBAN HR8823600001000000013, model 17, poziv na broj 5702412198, o čemu je dužan obavijestiti Banku.

Neovisno o navedenom, u slučaju kada bi rok otplate bilo kojeg iskorištenog iznosa Kredita u skladu s prethodnim stavkom bio duži od 12 mjeseci od datuma kada je taj iznos Kredita iskorišten, rok otplate tog iskorištenog iznosa Kredita će biti datum koji pada dvanaest mjeseci nakon datuma njegovog korištenja, a u slučaju kada bi Datum konačnog dospijeća padao na datum koji bi slijedio nakon proteka dvanaest mjeseci od datuma kada je Kredit u cijelosti iskorišten, Datum konačnog dospijeća će biti datum koji pada dvanaest mjeseci nakon datuma kada je Kredit u cijelosti iskorišten.

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

9. Članak, Prijevremena otplata

Klijent može nakon proteka roka korištenja Kredita otplatiti Kredit djelomično ili u cijelosti i prije Datuma konačnog dospijeća, uz pisanu obavijest dostavljanu 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 rate, odnosno da će se sve rate podmiriti razmjerno prijevremeno otplaćenom iznosu, bez sklapanja dodatka Ugovoru.

10. Članak, Redovna kamata

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

jednakoj Referentnoj stopi uvećanoj za 8,13 p.p. godišnje, zaokružena na 2 decimale.
Redovna kamatna stopa je promjenjiva, ovisno o promjeni vrijednosti Referentne stope.
Referentnu stopu predstavlja vrijednost 3M EURIBOR-a, koja je važeća na prvi dan kalendarskog kvartala i primjenjuje se u tom kvartalu.

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

Kamata se obračunava primjenom proporcionalne metode obračuna kamate i kalendarskog broja dana u mjesecu i godini, a dospijeva i naplaćuje se 10. dan po isteku kvartala.

11. Članak, Zatezna kamata

Na sve dospjele nepodmirene tražbine po Ugovoru, osim na dospjelu 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 dospijeću bilo koje tražbine s osnova ovog Ugovora.

12. Članak, Naknade

Klijent se obvezuje platiti sljedeće naknade:

- za obradu zahtjeva i administriranje Kredita u visini od 1,00% od ugovorenog iznosa Kredita, a najmanje u iznosu od 99,54 EUR jednokratno, a dospijeva i naplaćuje se 15. dan od datuma sklapanja Ugovora ili prije prvog korištenja Kredita, ovisno o tome što nastupi ranije. U slučaju da Ugovor o univerzalnom paket računu 1 ZA SVE prestane važiti prije obračuna naknade za obradu zahtjeva i administriranje kredita, Banka će predmetnu naknadu obračunati u visini gore navedene naknade,
- za izmjenu uvjeta kredita u iznosu od 920,00 EUR. Naknada se obračunava jednokratno, a dospijeva te se naplaćuje u roku od 15 dana od dana izmjene uvjeta.;
- za oslobođenje od ugovorne obveze u definiranom roku: u visini od 0,50% od neotplaćenog iznosa kredita, a najmanje u iznosu od 700,00 EUR, a dospijeva i naplaćuje se najkasnije 15. dan od datuma izdavanja fakture.
- bez naknade za rezervaciju sredstava

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, obvezan 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 dospijeću izravnim terećenjem njegovog transakcijskog računa IBAN HR7823600001102234798.

Klijent se obvezuje platiti naknadu za izvršenje naloga za naplatu izravnim terećenjem u skladu s Odlukom o tarifi naknada za usluge Banke, važećom na dan obračuna.

13. 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 dospijeća, na način da se prvo naplaćuje potraživanje od čijeg je dospijeća 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 dospijelih potraživanja po bilo kojem drugom ugovoru Klijenta kod Banke vodeći računa da se prvo zatvaraju najmanje osigurane obveze.

INSTRUMENTI OSIGURANJA POVRATA KREDITA

14. 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 zasnovano radi osiguranja tražbine iz mjenice u iznosu od 360.000,00 EUR, s rokom dospijeća po viđenju, a najkasnije do 31.12.2029. temeljem Ugovora o zalogu na:

- nekretnini upisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Samobor, **zk.ul. 4607**, k.o. 338745, STUPNIK, što u naravi predstavlja Božići II. odvojak, ORANICA površine 1935 m2 na čest.kat.br. 8850/1 i Božići II. odvojak, ORANICA površine 419 m2 na čest.kat.br. 8850/2 upisano po posl. br. Z-34729/2024
- nekretnini upisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Samobor, **zk.ul. 4608**, k.o. 338745, STUPNIK, što u naravi predstavlja Božići II. odvojak, VOĆNJAK površine 343 m2 na čest.kat.br. 8851/1 i Božići II. odvojak, VOĆNJAK površine 27 m2 na čest.kat.br. 8851/2 upisano po posl. br. Z-34729/2024
- nekretnini upisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Samobor, **zk.ul. 4610**, k.o. 338745, STUPNIK, što u naravi predstavlja Božići II. odvojak površine 862 m2 od čega DVORIŠTE površine 740 m2, GOSPODARSKA ZGRADA površine 67 m2, KUĆA površine 14 m2 i KUĆA, DONJI STUPNIK, BOŽIĆI II. ODVOJAK 2 površine 41 m2 na čest. br. 8852/1 i Božići II. odvojak, DVORIŠTE površine 70 m2 na čest.kat.br. 8852/2 upisano po posl. br. Z-34729/2024.

15. 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.

Ako se osigurava tražbina iz mjenice, Klijent je obvezan obnoviti založno pravo s najmanje istim redom prvenstva, najmanje 30 dana prije datuma dospijeća u tom trenutku osigurane mjenice, sve do prestanka svih tražbina Banke po ovom Ugovoru.

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

- za nekretnine koje su predmet zaloga i to od požara i osnovnih rizika (udar groma, eksplozija, pad zračne letjelice), na iznos njene nove građevinske vrijednosti, vinkulirane u korist Banke za cijelo vrijeme postojanja tražbina po ovom Ugovoru

IZJAVE I DODATNE OBVEZE UGOVORNIH STRANA

16. 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, Instrumenata 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 vrijednosti 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 obvezan 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 s poslovnim subjektima koji obavljaju određene djelatnosti visokog rizika s aspekta sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma kao što su: pružatelji platnih usluga (PPU), posrednički pružatelji platnih usluga (PPPU), pružatelji usluga novčarskog poslovanja, pružatelji usluga trgovanja kripto/digitalnim/virtualnim valutama i pružatelji usluga klađenja i/ili igara na sreću. Dužnik izjavljuje da je prijavio Banci svaku takvu djelatnost (neovisno o tome da li je registrirana ili ne) prije sklapanja ovog Ugovora.

(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 u 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, te okolišnim i socijalnim standardima;

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.

17. 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 mu 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 njen 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;

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 obvezan 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.

18. Članak, Specifične ugovorne odredbe (kovenanti)

Klijent neće, bez suglasnosti Banke, predlagati isplatu dobiti i donositi odluke koje bi za učinak mogle imati isplatu dobiti. Klijent se obvezuje prije korištenja Kredita dostaviti pisane izjave svojih članova društva, u skladu s obrascem izjave koji čini prilog ovom Ugovoru (Prilog br. 1), da neće predlagati ili glasovati, odnosno davati instrukcije za glasovanje za donošenje odluke koje bi mogle imati učinak isplate dobiti.

Klijent se obvezuje da za vrijeme trajanja ovog Ugovora neće odobravati niti isplaćivati pozajmice vlasnicima, povezanim društvima i trećim osobama bez prethodne pisane suglasnosti Banke.

Klijent se obvezuje pribaviti prethodnu pisanu suglasnost za svako dodatno zaduženje, bez obzira na to da li pojedinim zaduženjem povećava svoje obveze prema vjerovniku o kojemu je već izvijestio Banku, ili se zadužuje kod novog vjerovnika.

POVREDA UGOVORNIH OBVEZA

19. Članak, Vrste povreda

Svaka od dolje navedenih situacija predstavlja slučaj povrede ovog Ugovora:

i. nepridržavanje bilo koje obveze iz ovog Ugovora od strane Dužnika;
ii. neistinitost, netočnost, nepotpunost ili prestanak važenja bilo koje Izjave koja je dana ili isprave koja je pribavljena sukladno ovom Ugovoru;
iii. 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;
iv. 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;
v. prestanak postojanja, prestanak važenja ili nevaljanost bilo kojeg Instrumenta osiguranja povrata kredita i/ili pojedinog njegovog dijela ili odredbe;
vi. pokušaj Dužnika da u cijelosti ili djelomično ospori valjanost ovog Ugovora ili/i Instrumenata osiguranja povrata kredita;
vii. insolventnost Dužnika;
viii. 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;
ix. 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;
x. blokada transakcijskih računa Dužnika;
xi. statusna promjena Dužnika i/ili izravna ili neizravna promjena najmanje 25% (slovima: dvadesetipet posto) udjela u kapitalu Dužnika ili glasačkim pravima u Dužniku i/ili manja izravna ili neizravna promjena udjela ili glasačkih prava u Dužniku koja može dovesti do promjene kontrole Dužnika, a koja je provedena bez prethodne pisane suglasnosti Banke, izuzev promjena unutar grupe povezanih osoba kojoj pripada dužnik;
xii. 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;

xiii. nepridržavanje obveza Dužnika u vezi propisa kojima se uređuje sprječavanje pranja novca i financiranja terorizma te primjenjivih Sankcija;

20. Članak, Posljedice povrede

U slučaju nastupa bilo koje od navedenih povreda Ugovora, odnosno nastupa okolnosti koje Banci silom primjenjivih 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 dospijeva 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 dospijeću 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 njezinim 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

KLIJENT:
FIMAK NEKRETNINE d.o.o.
Maja Kostenjak, direktorica

Datum potpisa: 17.02.2026.

BANKA:
Zagrebačka banka d.d.
Snježana Halambek

Tomislav Markuš

Datum potpisa: 17.02.2026.

JAMAC PLATAC:
Maja Kostenjak

Datum potpisa: 17.02.2026.

PRILOG - REFERENTNA STOPA

EURIBOR jest javno objavljena prosječno kotirana kamatna stopa za EUR, po kojoj banke unutar Eurozone pribavljaju novčana sredstva na međubankarskom tržištu novca. Kao zakonski određen administrator EURIBOR-a zadužen je EMMI (The European Money Markets Institute), koji redovito kalkulira, objavljuje i održava kotacije EURIBOR-a sukladno objavljenoj Metodologiji. Informacija o EURIBOR stopama dostupna je javnosti putem Internet stranica kao što su: www.global-rates.com, www.euribor-ebf.eu i www.euribor-rates.eu, dok su detalji o metodologiji i definiciji EURIBOR-a objavljeni na stranici administratora EURIBORA-a www.emmi-benchmarks.eu.
EURIBOR se objavljuje svakog radnog dana, te se definira za različite rokove, a kratica ugovorenog EURIBOR-a sadrži naznaku roka na koji se odnosi (npr. tromjesečni EURIBOR predstavlja EURIBOR po kojem prvoklasne banke međusobno posuđuju sredstva na rok od 3 mjeseca). Sukladno Metodologiji obračuna EURIBORA, važeći EURIBOR na određeni dan je EURIBOR koji je utvrđen i objavljen nakon 11:00 sati prema srednjeeuropskom vremenu dva radna dana ranije. Radnim danima će se smatrati oni dani za koje je objavljena vrijednost EURIBOR-a, sukladno kalendaru radnih dana (radni dani za–TARGET - Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer) za valutu EUR.

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 dospijeća 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
(iii) 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 dospijeća 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 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 dospijeća ili određene valute za koje se referentna stopa računa; ili
(v) 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 zaloga, 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 dospijeća pojedine rate ili ukupne premije osiguranja dostaviti Banci dokaz da je plaćena dospjela rata ili ukupna premija osiguranja.

Ako Klijent ne ispuni neku od obveza iz ovog Ugovora u vezi s osiguranjem Instrumenata 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 Instrumenata 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 Instrumenata osiguranja, u obliku i sa sadržajem prihvatljivima Banci, uz pripadajući energetski certifikat ako se radi o nekretnini

Ako Klijent ne ispuni navedenu obvezu, kao i u slučaju opravdane sumnje Banke u istinitost i ispravnost dostavljene procjene vrijednosti Instrumenata osiguranja, Klijent ovlašćuje Banku da zatraži procjenu vrijednosti Instrumenta osiguranja i pripadajući energetski certifikat ako se radi o nekretnini od osobe koja se bavi tom djelatnošću te za plaćeni iznos odmah tereti Klijenta. Banka će prethodno pisanim putem obavijestiti Klijenta o razlozima neprihvaćanja 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 obvezan 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.