

VENETO BANKA d.d. sa sjedištem u Zagrebu, na poslovnoj adresi Draškovićeve 58, MB:3917185, OIB: 81712716992, koju temeljem Opće punomoći zastupa zaposlenica Tatjana Rinaldis Legović, OIB: 42906029874,-----
(dalje u tekstu: **Banka**),-----

DOMUS AUREA ISTRA d.o.o., sa sjedištem u Vodnjanu (Grad Vodnjan.Dignano), Trg javne vage 8, OIB:93101089495, koje zastupa član uprave Marko Kučić, OIB:24216368943,-----
(dalje u tekstu:**Korisnik kredita i/ili Založni dužnik**),-----

Sve ugovorne strane: dalje u tekstu: **Ugovorne strane**,-----

sklapaju u Zagrebu, dana 09.06.2015. (slovima:devetoglipnjadvijetisućepetnaeste) godine slijedeći:-----

SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAZBINE

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 09.06.2015. (slovima:devetoglipnjadvijetisućepetnaeste) godine zaključile Aneks broj 1 Ugovoru o dugoročnom kreditu broj KS-044-2014 (dalje u tekstu:Aneks 1.) na iznos od **=2.000.000,00 EUR (slovima:dvamilijunaaura)** u kunsnoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja HNB-a za EUR na dan korištenja, sa ugovorenom kamatom od 4,50% (slovima:četiricijalapedesetposto) godišnje, promjenjivom, zakonskim zateznim kamata, naknadama i ostalim uvjetima iz Ugovora, te s rokom dospelja do **30.04.2024. (slovima:tridesetogtravnjadvijetisućedvadesetčetvrte)** godine. Aneks 1. iz prethodnog stavka ovog članka prilog je ovog Sporazuma.-----

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Založni dužnik upisan kao zemljišno knjižni vlasnik nekretnine:-----

1. -upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Poreč, k.o. Kaštelir i to:-----

-u **zk.ul.br. 2100, poduložak 2, kč. br. 2310/2 KUĆA, BAZEN I DVORIŠTE** površine 847 m2, neodvojivo povezano s posebnim dijelom nekretnine i to:-----

2. ETAŽA 52/100-----

1. s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom u dijelu prizemlja i dijelu prvog kata zgrade, u Planu posebnih dijelova oznake „B-plava boja“, ukupne površine 134,81 m2, a kojem stanu pripada kućni vrt, u Planu posebnih dijelova oznake „B-zelena boja“ površine 316,00 m2, u vlasništvu Založnog dužnika.-----

Sukladno prethodno navedenom ugovorne strane su suglasne, a Založni dužnik dozvoljava da se radi osiguranja novčane tražbine Banke iz članka 1. ovog Sporazuma zasnjuje založno pravo na nekretninama:-----

1. upisanim u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Poreč, k.o. Kaštelir i to:-----

u zk.ul.br. 2100, poduložak 2, kč. br. 2310/2 KUĆA, BAZEN I DVORIŠTE površine 847 m2, neodvojivo povezano s posebnim dijelom nekretnine i to:-----

2.ETAŽA 52/100

1. s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom u dijelu prizemlja i dijelu prvog kata zgrade, u Planu posebnih dijelova oznake „B-plava boja“, ukupne površine 134,81 m², a kojem stanu pripada kućni vrt, u Planu posebnih dijelova oznake „B-zelena boja“ površine 316,00 m², u vlasništvu Založnog dužnika.

Založni dužnik izričito izjavljuje da je suglasan da Banka neposredno, na temelju ovog Sporazuma, bez ikakvih daljnjih upita ili odobrenja može u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišnoknjižni odjel Poreč izvršiti upis založnog prava na nekretnini iz ovog članka u korist Banke, radi osiguranja novčane tražbine iz članka 1. ovog Sporazuma u iznosu od **=2.000,000,00 EUR (dvamiljuna eura)** u kunskoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja HNB-a na dan plaćanja uvećano za pripadajuće ugovorene kamate, naknade, provizije, zatezne kamate i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, te ostalim uvjetima iz Sporazuma i Aneksa 1. Ugovoru iz čl. 1. ovog Sporazuma.

Članak 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je prije isplate sredstava iz Ugovora i ovog Sporazuma Korisnik ili Založni dužnik dužan dostaviti Banci zemljišnoknjižni izvadak Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišnoknjižni odjel Poreč, iz kojeg će biti vidljivo da je provedena uknjižba založnog prava trećeg reda u korist Banke na nekretnini iz čl. 2. ovog Sporazuma radi osiguranja potraživanja iz Sporazuma i Ugovora.

Članak 4.

Založni dužnik je suglasan i potpisom ovog Sporazuma bezuvjetno ovlašćuje Banku da može neposredno temeljem ovog Sporazuma bez ikakvih daljnjih pitanja i odobrenja provesti prisilnu ovrhu na nekretninama iz članka 2. ovog Sporazuma radi naplate dospjele pojedinačne ili svih tražbina koje proizlaze iz Ugovora i Sporazuma, a sve to nakon što javni bilježnik, na zahtjev Banke, stavi potvrdu ovršnosti na ovaj Sporazum.

Članak 5.

Sastavni dio ovog Sporazuma je izvornik zemljišnoknjižnog izvotka za nekretninu opisanu u čl.2. ovog Sporazuma nad kojom se zasniva založno pravo radi osiguranja tražbine Banke iz Ugovora i Sporazuma.

Založni dužnik također svojim potpisom na ovom Sporazumu jamči, pod kaznenom i materijalnom odgovornošću, da je zemljišnoknjižni izvadak vjerodostojan i da odgovara zemljišnoknjižnom stanju na dan potpisivanja ovog Sporazuma.

Založni dužnik jamči da je nekretnina iz čl.2. Sporazuma njegovo isključivo vlasništvo, te da ne postoje nikakva uknjižena niti neuknjižena prava trećih koja bi ograničavala ili umanjivala pravo Banke, osim upisa osim upisa hipoteke u korist Veneto banke d.d., upisano pod poslovnim brojevima Z-4713/07, Z-6395/11.

Članak 6.

Ugovorne strane ovog Sporazuma suglasne su da će Založni dužnik nastaviti koristiti nekretninu na kojoj je Banka ovim Sporazumom zasnovala založno pravo, pri čemu je dužan postupati s pažnjom dobrog gospodara.

Založni dužnik se obvezuje da do potpunog namirenja novčane tražbine Banke, koja je osigurana po osnovi Ugovora kao i ovog Sporazuma, neće prodavati niti na drugi način otuđiti, niti opteretiti založenu nekretninu bez pristanka Banke.

Založni dužnik se izričito potpisom ovog Sporazuma odriče prava pobijanja odredbi ovog Sporazuma posebno u dijelu koji se odnosi na zasnivanje založnog prava-hipoteke na nekretnini opisanoj u čl. 2 ovog Sporazuma, te se također obvezuju u slučaju bilo kakvih formalnih, procesnih, materijalnih ili drugih zapreka za zasnivanje založnog prava – hipoteke u korist Banke radi osiguranja potraživanja po Ugovoru i ovom Sporazumu na nekretninama iz čl. 2. ovog Sporazuma, bez odlaganja pristupiti zaključenju svih potrebnih aneksa Ugovoru i ovom Sporazumu.-----

Založni dužnik potpisom potvrđuje da se nekretnina iz čl. 2. ovog Sporazuma smatra legalnom u smislu Zakona o postupanju sa nezakonito izgrađenim nekretninama, te se također obvezuje poduzeti sve eventualno potrebne radnje sukladno Zakonu o postupanju sa nezakonito izgrađenim nekretninama, u protivnom Banka ima pravo otkazati Ugovor o kreditu i Sporazum.-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se zasnovano založno pravo-hipoteka na nekretninama iz ovog članka sukladno načelu jedinstva nekretnine, odnose se u jednakoj mjeri kako na samo zemljište, tako i na izvanknjižno vlasništvo zgrada koje se na zemljištu nalaze ili grade. Založni dužnik izričito izjavljuje da je sve što je Ugovorom i ovim Sporazumom ugovoreno u odnosu na zemljište primjenjuje i u odnosu na zgrade koje se na zemljištu zateknu u vrijeme eventualne realizacije kojeg od ovim Sporazumom ugovorenih ili na Ovršnom zakonu utemeljenih prava Banke.-----

Članak 7.

Novčana tražbina Banke dospijeva **30.04.2024. (slovima: tridesetogtravnja-dvjetisućedvadesetčetvrte) godine**, s tim da Banka ima pravo i prije isteka ovog roka otkazati Ugovor, odnosno Sporazum i sve eventualne anekse ili dodatke istima, u slučaju neispunjenja obveza po Ugovoru, kao i ovom Sporazumu, u kojem slučaju tražbina dospijeva u cijelosti na naplatu zajedno s pripadajućim kamatama, naknadama i ostalim troškovima.-----

Otkaz se dostavlja preporučenom pismenom pošiljkom na adresu Korisnika iz ovog Sporazuma. Ugovorne strane su suglasne da se dostava otkaza smatra uredno izvršenom u odnosu na sve stranke Sporazuma danom otpreme preporučene pisane pošiljke na sjedište/poslovnu adresu Korisnika navedenu u ovom Sporazumu.-----

Ugovorne strane su obavezne o svakoj promjeni sjedišta/prebivališta/poslovne adrese odmah izvijestiti Banku, te snose svaku moguću štetu koja bi mogla nastati uslijed nepridržavanja ove obveze.-----

Članak 8.

Ugovorne strane pristaju da javni bilježnik radi naplate dospjele pojedinačne ili svih tražbina koje proizlaze iz Aneksa 1, Ugovora i Sporazuma na pisani zahtjev Banke izda potvrdu ovršnosti s danom koji će utvrditi Banka u pisanom zahtjevu u kojem će navesti i visinu dospjelog potraživanja i datum dospelosti potraživanja po Sporazumu, Aneksu 1, Ugovoru i svim eventualnim dodacima istim.-----

U slučaju spora o opsegu tražbine i vremenu dospelosti tražbine smatrat će se voljom ugovornih strana da je Banka ovlaštena samostalno pisanim podneskom odrediti iznose i rokove dospelosti.-----

Ugovorne strane su suglasne da će se za slučaj izmjene Ugovora iz čl.1. ovog Sporazuma, uključujući i promjene kamatne stope, roka dospjeća, promjene valute odobrenog iznosa kredita, za osiguranje naplate potraživanja Banke i nadalje vrijediti založno pravo upisano na nekretninama iz članka 2. ovog Sporazuma u korist Banke, bez potrebe ili obveze zemljišnoknjižnog upisa izmjene promjene kamatne stope, roka dospjeća, valute odobrenog iznosa ili drugih izmjena Ugovora i ovog Sporazuma.-----

Članak 9.

U slučaju da se Korisniku i/ili Založnom dužniku treba dostaviti bilo kakvo priopćenje (otkaz Ugovora i Sporazuma ili kakvo drugo priopćenje sukladno odredbama Ovršnog zakona), ugovorne strane sporazumno određuju da se izvršenom dostavom priopćenja smatra sama činjenica da je Banka ili javni bilježnik poslao odgovarajuće priopćenje na adresu primatelja iz ovog Sporazuma. -----

U slučaju da se priopćenje ne uruči primatelju zbog promijenjene adrese, činjenice da ga poštar nije zatekao na adresi jer je na putu ili pak zbog bilo kojeg drugog razloga, dostava priopćenja izvršena je trenutkom predaje pisanog priopćenja na poštu od strane Banke ili javnog bilježnika koji priopćenje obavlja, bez obzira da li je priopćenje primatelj zaista i primio putem pošte. -----

OVRŠNA KLAUZULA I UGOVORNA OVLAŠT

Članak 10.

Korisnik kredita i/ili Založni dužnik je suglasan s obzirom da ovaj Sporazum ima snagu ovršne isprave, da se na temelju njega, a radi naplate bilo koje od tražbina iz Aneksa 1. i ovog Sporazuma, a po njenoj dospelosti, može neposredno provesti prisilna ovrha na bilo kojoj pokretnoj i nepokretnoj imovini, tražbini i drugim imovinskim odnosno materijalnim pravima i dionicama koje su njihovo vlasništvo, kao i na njihovim računima i novčanim sredstvima kod bilo koje druge banke ili druge pravne osobe koja obavlja poslove platnog prometa (FINA, banke, štedionice itd.).-----

Korisnik kredita i/ili Založni dužnik ovlašćuje Banku da bez ikakve daljnje suglasnosti i obavijesti može dospjele tražbine iz Aneksa 1. i ovog Sporazuma naplatiti sa svih njegovih računa koji se vode u Banci. -----

Članak 11.

Ugovorne strane utvrđuju da je nekretnina koja je predmet ovog Sporazuma bez oštećenja.-----

Ugovorne strane su suglasne da Založni dužnik snosi sav rizik u svezi oštećenja i propasti nekretnine iz članka 2. ovog Sporazuma, a koja oštećenja ne spadaju u redovnu uporabu odnosno koja se ne mogu nadoknaditi iz redovnog osiguranja. -----

Korisnik kredita i/ili Založni dužnik se obvezuje, na svoj trošak, nekretnine koje su predmet ovog Sporazuma osigurati kod prvorazrednog osiguravajućeg društva u dogovoru s Bankom, protiv uobičajenih rizika - požara, groma, izljeva vode, itd., i to za cijelo vrijeme trajanja Ugovora i ovog Sporazuma, te o učinjenom obavijestiti Banku, a police osiguranja vinkulirati u korist Banke. -----

Ako u roku od 8 (osam) dana Korisnik kredita i/ili Založni dužnik ne uruči vinkuliranu policu osiguranja Banci, Banka će izvršiti osiguranje predmetnih nekretnina, a sve o trošku Korisnika kredita i/ili Založnog dužnika. U tom slučaju Korisnik kredita i/ili Založni dužnik se obvezuje podmiriti troškove osiguranja i to u roku od 8 (osam) dana od dana primitka obavijesti. -----

Korisnik kredita i/ili Založni dužnik se obvezuje osigurati prolongiranje police osiguranja nekretnina u korist Banke sve do podmirenja svih obveza po Ugovora i ovom Sporazumu. U slučaju da Korisnik kredita i/ili Založni dužnik ne prolongira police osiguranja, Banka može izvršiti osiguranje predmetnih nekretnina, a sve o trošku Korisnika kredita i/ili Založnog dužnika. U tom slučaju Korisnik kredita i/ili Založni dužnik se obvezuje podmiriti troškove osiguranja i to u roku od 8 (osam) dana od dana primitka obavijesti. -----

Sukladno Zakonu o kreditnim institucijama te ostalim podzakonskim propisima, radi praćenja vrijednosti založenih nekretnina u odnosu na tržišne cijene za vrijeme trajanja ovog ugovornog odnosa, Korisnik kredita i/ili Založni dužnik je dužan na zahtjev Banke izvršiti ponovnu procjenu nekretnine iz čl. 2. Sporazuma po Banci prihvatljivom ovlaštenom procjenitelju. U protivnom je Korisnik kredita i/ili Založni dužnik dužan omogućiti Banci da o trošku Korisnika kredita i/ili Založnog izvrši ponovnu procjenu predmetne nekretnine po ovlaštenom procjenitelju.-----
U slučaju smanjenja vrijednosti nekretnine/a ispod stanja duga Korisnik kredita ili Založni dužnik je dužan na zahtjev Banke dati dopunska osiguranja.-----
U slučaju pojave bilo kakve štete Korisnik kredita i/ili Založni dužnik će o šteti odmah pismeno obavijestiti osiguravatelja i Banku.-----

Članak 12.

Za eventualne sporove iz ovog Sporazuma utvrđuje se nadležnost suda u Zagrebu.----

Članak 13.

Sve izmjene i dopune ovog Sporazuma Ugovorne strane se obvezuju donijeti u obliku javnobilježničkog akta, odnosno isprave potvrđene (solemnizirane) po javnom bilježniku. Izmjene i dopune koje nisu sastavljene u navedenom obliku ne proizvode pravni učinak.-----

Ovaj Sporazum je cjelovit i potpun, te predstavlja pravu volju Ugovornih strana u Sporazumu.-----

Ukoliko bi se naknadno utvrdila ništavost neke od odredbi ovog Sporazuma, Sporazum u preostalom dijelu ostaje na snazi, a Ugovorne strane se obvezuju ništavu odredbu zamijeniti valjanom koja će u najvećoj mogućoj mjeri omogućiti ostvarivanje cilja koji se želio postići ništavnom odredbom.-----

Članak 14.

Na sve što nije regulirano ovim Sporazumom primjenjuju se pozitivni propisi Republike Hrvatske, te Opći ili posebni uvjeti poslovanja ili drugog akta Banke koji uređuju odobravanje, vođenje i upravljanje kreditima, što uključuje i akte Banke o kamatama, naknadama i troškovima (tarife), ako njihove odredbe nisu u izravnom neskladu s odredbama Sporazuma i Ugovora, koje akte ugovorne strane potpisom neopozivo prihvaćaju uključujući i njihove dodatke ili izmjene.-----

Članak 15.

Ugovorne strane ovog Sporazuma suglasne su da Sporazum stupa na snagu kada se u smislu odredbi Zakona o javnom bilježništvu potvrdi (solemnizira) kod javnog bilježnika, te da će se u tom slučaju smatrati ovršnom ispravom u smislu odredbi Zakona o javnom bilježništvu, odnosno Ovršnog zakona.-----

Članak 16.

Ugovorne strane su se dogovorile da će, u slučaju promjene zakonskih propisa ili sudske prakse vezanih uz provedbu naplate potraživanja koje je osigurano založnim pravom radi osiguranja Korisnik kredita odmah na prvi zahtjev Banke, bez odgađanja, pristupiti zaključenju Dodatka ili aneksa ovog Sporazuma radi usklađenja istog s važećim zakonskim propisima i sudskom praksom.-----



Članak 17.

Ugovorne strane su posebno sporazumne da se osobni podaci koji se odnose na njih kao sudionike u ovom Ugovoru, sukladno odredbama Zakona o zaštiti osobnih podataka i Zakon o zaštiti potrošača mogu prikupljati samo u svrhu realizacije kredita, kao i da se osobni podaci mogu dalje obrađivati samo u tu svrhu, te su suglasni da se navedeni podaci mogu čuvati za čitavo razdoblje trajanja ovog ugovornog odnosa, odnosno i dulje ako je to posebnim zakonom propisano. Ugovorne strane su također sporazumne da se svi poznati podaci, koji se odnose na njih, kao sudionike u ovom Ugovoru (osobni podaci, financijski položaj povezan sa ovim Ugovorom i sl.), a koji su dostavljeni Banci u okviru ovog poslovnog odnosa, mogu koristiti kod Banke te prenositi i razmjenjivati u bankovno uobičajenom obliku i to: bankama, članicama Grupe banaka kojoj pripada i Banka, zajedničkim ustanovama banaka, trećim osobama s kojima Banka ima ugovorenu poslovnu suradnju i pretpostavljenim udruženjima za zaštitu vjerovnika (kao npr. HROK), te u slučaju potrebe Hrvatskoj narodnoj banci ili nadležnom sudu na njegov pisani zahtjev ili drugim nadležnim tijelima koja su takve podatke sukladno posebnom zakonu ovlaštena zatražiti.-----
Ugovorne strane se odriču prava pokretanja bilo kakvog sudskog ili izvansudskog postupka ili isticanja zahtjeva za naknadu moguće štete, nastale uslijed korištenja navedenih podataka ili njihove dostave prethodno navedenim subjektima.-----

Članak 18.

Sve troškove vezane za sastav i potvrđivanje ovog Sporazuma, te troškove u svezi s upisom založnog prava kao i izdavanja brisovnog očitovanja u i iz zemljišnih knjiga, snosi Korisnik kredita i/ili Založni dužnik.-----

Članak 19.

U znak da je ovim Sporazumom izražena njihova prava volja, Ugovorne strane ga vlastoručno potpisuju te svojim potpisom potvrđuju da su isti, zajedno s pripadajućim dokumentima koji su njegov sastavni dio pročitale i razumjele, da prihvaćaju sva prava i obveze koje iz njega proizlaze, kao i pravne posljedice javnobilježničke potvrde Sporazuma.-----

Članak 20.

Ovaj Sporazum sačinjen je u 6 (šest) jednakoglasećih primjeraka od kojih po potpisivanju Banka zadržava 3 (tri) primjerka, a Korisnik kredita i/ili Založni dužnik, te javni bilježnik zadržavaju po 1 (jedan) primjerak, a 1 (jedan) služi za upis založnog prava kod nadležnog suda u Puli-Pola.-----

KORISNIK KREDITA

I/ILI ZALOŽNI DUŽNIK:

DOMUS AUREA ISTRAd.o.o.

BANKA:

VENETO BANKA d.d.

DOMUS AUREA ISTRAd.o.o.
Vodnjani, Trg javne vage 8
OIB: 65101089495

Koje zastupa Član Uprave
Marko Kuftić

Tatjana Rinaldis Legović, po Općoj punomoći

VENETO BANKA d.d.
ZAGREB
10059



VENETO BANKA d.d. sa sjedištem u Zagrebu, na poslovnoj adresi Draškovićeve 58, MB:3917185, OIB:81712716992, koju temeljem Odluke o potpisivanju Ugovora o plasmanu zastupa direktorica poslovnice Poreč Tatjana Rinaldis Legović, OIB: 42906029874,-----
(dalje u tekstu: **Banka**),-----

DOMUS AUREA ISTRRA d.o.o., sa sjedištem u Vodnjanu (Grad Vodnjan – Dignano), Trg javne vage 8, OIB: 93101089495, koje zastupa član Uprave Marko Kuftić, OIB: 24216368943,-----
(dalje u tekstu: **Korisnik i/ili Založni dužnik**),-----

Sve Ugovorne strane-dalje u tekstu:**Ugovorne strane**,-----

zaključili su u Zagrebu, dana 09.06.2015. (slovima:devetoglipnjadvijetisućečetnaeste) godine:-----

ANEKS BROJ 1
UGOVORU O DUGOROČNOM KREDITU
BROJ KS-044-2014

(dalje u tekstu: **Aneks 1.**)

Članak 1.

Ugovorne strane zaključuju da su dana 12.03.2014. (slovima:dvanaestogožujkadvijetisućečetnaeste) godine zaključile Ugovor o dugoročnom kreditu broj KS-044-2014 (dalje u tekstu: Ugovor), u iznosu **2.000.000,00 EUR (slovima: dvamilijuna-eura)** u kunsnoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja HNB na dan plaćanja, sa ugovorenom promjenjivom kamatom, zakonskom zateznom kamatom, naknadama, troškovima, te ostalim uvjetima iz Ugovora i sa rokom povrata kredita do 30.04.2024. (slovima:tridesetogtravnjadvijetisućedvadesetčetvrte) godine.-----
Ugovor o dugoročnom kreditu broj KS-044-2014 čini prilog ovog Aneksa 1.-----

Članak 2.

Ovim Aneksom 1. Ugovorne strane sporazumno dodaju novu točku 4. u Članak 4. Ugovora, tako da ista sada glasi:-----

Za osiguranje novčane tražbine Banke iz članka 1. Ovog Ugovora, Korisnik i/ili Založni dužnik će Banci uručiti:-----

4. Založno pravo trećeg reda na nekretnini upisanoj u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišnoknjižni odjel Poreč, zk. ul. 2100, k.o. Kaštelir, k.č.br. 2310/2 KUĆA, BAZEN I DVORIŠTE površine 847 m2, neodvojivo povezano s posebnim dijelom nekretnine i to:-----

2. ETAŽA 52/100-----

1. s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom u dijelu prizemlja i dijelu prvog kata zgrade, u Planu posebnih dijelova oznake „B-plava boja“, ukupne površine 134,81 m2, a kojem stanu pripada kućni vrt, u Planu posebnih dijelova oznake „B-zelena boja“ površine 316,00 m2, sve u vlasništvu Korisnika i/ili Založnog dužnika, za što se Ugovorne strane obvezuju zaključiti i solemnizirati poseban Sporazum o osiguranju potraživanja novčane tražbine iz ovog Ugovora zasnivanjem založnog prava na nekretninama u korist Banke -----

5. Police osiguranja nekretnine opisane u prethodnom stavku i police osiguranja nekretnina opisanih u Ugovoru, vinkulirane u korist Banke za cijelo vrijeme trajanja kredita, odnosno do konačnog podmirenja svih obveza po ovom Ugovoru i Aneksu 1.- Prije isplate predstava iz ovog Ugovora Korisnik i/ili Založni dužnik je dužan dostaviti zemljišnoknjižni izvadak za prethodno opisane nekretnine sa upisanom hipotekom u korist Banke po ovom Aneksu 1. Ugovoru.-----

Korisnik i/ili Založni dužnik pod materijalnom i kaznenom odgovornošću jamči Banci da je samovlasnik nekretnina opisanih u ovom članku, te da na njima ne postoji nikakvo uknjiženo ili neuknjiženo pravo trećih osoba koje bi isključilo, umanjilo ili ograničilo založno pravo koje će Banci pripasti temeljem ovog Ugovora osim upisa hipoteke Veneto Banke d.d., upisane pod poslovnim brojevima Z-4713/07, Z-6395/11.-----
Ako Banka radi naplate dospjelog duga upotrijebi jedan od deponiranih instrumenata osiguranja, Korisnik je na pisani zahtjev Banke, dužan su u roku od 3 (tri) dana od dana primitka tog poziva dostaviti novi instrument osiguranja. -----
Ukoliko Korisnik u roku od 3 (tri) dana ne dostavi novi instrument osiguranja, smatrat će se da su njegove obveze po ovom Ugovoru dospjele u cijelosti.-----
Ukoliko tijekom korištenja kredita budu zakonskim propisima uvedeni novi instrumenti osiguranja plaćanja, Korisnik se obvezuje na zahtjev Banke položiti takve instrumente. Banka može naknadno, za vrijeme korištenja kredita i sve do konačne otplate kredita, zahtijevati od Korisnika dostavljanje i kojeg drugog instrumenta osiguranja plaćanja.---
Korisnik ovlašćuje Banku da cjelokupno ili dio potraživanja i instrumente osiguranja iz ovog Ugovora može prenijeti na drugu pravnu ili fizičku osobu.-----
Korisnik i/ili Založni dužnik potpisom potvrđuje da se nekretnine na kojima se zasniva založno pravo u korist Banke po ovom Ugovoru smatraju legalnim u smislu Zakona o postupanju sa nezakonito izgrađenim nekretninama, te se također obvezuje poduzeti sve eventualno potrebne radnje sukladno Zakonu o postupanju sa nezakonito izgrađenim nekretninama. U protivnom Banka ima pravo otkazati ovaj Ugovor.-----
Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se zasnovano založno pravo-hipoteka na nekretninama iz ovog članka sukladno načelu jedinstva nekretnina, odnose se u jednakoj mjeri kako na samo zemljište, tako i na izvanknjižno vlasništvo zgrada koje se na zemljištu nalaze ili grade.-----
Korisnik i/ili Založni dužnik izričito izjavljuje da je sve što je Ugovorom i ovim Sporazumom ugovoreno u odnosu na zemljište primjenjuje i u odnosu na zgrade koje se na zemljištu zateknu u vrijeme eventualne realizacije kojeg od ovim Sporazumom ugovorenih ili na Ovršnom zakonu utemeljenih prava Banke.-----

Članak 3.

Sve ostale odredbe Ugovora koje nisu promijenjene ovim Aneksom 1., ostaju i dalje na snazi i odnose se i na ovaj Aneks 1.-----
Ugovorne strane suglasno utvrđuju da po Ugovoru i pripadajućem Aneksu služe sva primljena i zasnovana sredstva osiguranja po Ugovoru, uključujući i hipoteku na nekretninama opisanim u Članku 4. Ugovora.-----

Članak 4.

Za eventualne sporove iz ovog Aneksa 1. utvrđuje se nadležnost suda u Zagrebu.-----

Članak 5.

U znak prihvata prava i obveza iz ovog Aneksa 1. ugovorne strane isti potpisuju.-----

Članak 6.

Ovaj Aneks 1. sačinjen je u 4 (četiri) jednakoglaseća primjerka od kojih 3 (tri) pripadaju Banci, po 1 (jedan) ostalim ugovornim stranama.-----

KORISNIK

I/ILI ZALOŽNI DUŽNIK:

DOMUS AUREA ISTRRA d.o.o.

DOMUS AUREA ISTRRA d.o.o.
Vodnjan, Trg javne vage 8
OIB: 95161089495

koje zastupa
Marko Kuftić, član Uprave

BANKA:

VENETO BANKA d.d.


Tatjana Rinaldis Legović, direktorica
poslovnice Poreč

VENETO BANKA d.d.

ZAGREB

10059

2

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U PULI-POLA
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POREČ
Stanje na dan: 18.06.2015.

Katastarska općina: KAŠTELIR
Broj zadnjeg dnevnika: Z-6395/2011
Aktivne plombe:

Broj uložka: 2100
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA
Poduložak 2

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	2310/2	KUĆA, BAZEN I DVORIŠTE	847			

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Upisi	Primjedbe
4.1.	Zaprimljeno 26.03.2010. broj Z-1717/10 Zabilježuje se odbačen prijedlog DOMUS AUREA ISTRRA za uspostavu etažnog vlasništva na č. kat. br. 2310/1.	
7.1.	Zaprimljeno 21.10.2011. broj Z-5314/11 Na temelju uvjerenja za uporabu građevine, Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, Odsjeka za prostorno uređenje i gradnju Poreč od 29.05.2009, klasa: 361-05/09-01/124, Ur. broj: 2163/1-18-05/9-09-4, zabilježuje se da je za obiteljsku kuću sa dvije dvoetažne stambene jedinice i dva vanjska bazena na č. kat. br. 2310/2, upisane u A, izdano uvjerenje za uporabu građevine, Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, Odsjeka za prostorno uređenje i gradnju Poreč od 29.05.2009, klasa: 361-05/09-01/124, Ur. broj: 2163/1-18-05/9-09-4.	

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
2. ETAŽA 52/100		
1.	s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom u dijelu prizemlja i dijelu prvog kata zgrade, u Planu posebnih dijelova oznake "B-plava boja", ukupne površine 134,81 m ² , a kojem stanu pripada kućni vrt, u Planu posebnih dijelova oznake "B-zelena boja" površine 316,00 m ²	
1.	DOMUS AUREA ISTRRA D.O.O. POREČ, PARTIZANSKA 4/1 1/1 OIB: 93101089495	

Knjižni upisi koji vrijede za sve udjele na B listu

Redni broj	Upisi	Primjedbe

1.1. Zaprimljeno 27.04.2010. broj Z-2440/10

Zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja DOMUS AUREA ISTRA d.o.o., za uspostavu etažnog vlasništva na k.č.broj 2310/1, zaprimljen po posl. brojem Z-2440/10.

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	<p>Na udio pod rednim brojem 2. Zaprimljeno 17.08.2007. broj Z-4713/07 Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu broj 7710000058 sa sporazumom stranaka o zasnivanje založnog prava na nekretnini radi osiguranja novčane tražbine od 07.08.2007., uknjižuje se pravo zalog na nekretnine upisane u A, radi osiguranja tražbine VENETO BANKE d.d. Poslovnica Pula - Istra, prema DOMUS AUREA ISTRA d.o.o. za trgovinu poslovanje nekretninama, Poreč, Partizanska 4/1, u iznosu od =2.400.000,00 EUR-a (slovima: dvamilijunačetristotisućaeura) u protuvrijednosti kuna obračunato po srednjem tečaju HNB za EUR na dan puštanja kredita u tečaj uvećano za ugovorene kamate, zakonske zatezne kamate za zakašnjenje u plaćanju, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, te ostalim uvjetima sukladno Ugovoru o dugoročnom kreditu broj 7710000058 sa sporazumom stranaka o zasnivanju založnog prava na nekretnini radi osiguranja novčane tražbine od 07.08.2007, u korist:</p>	2.400.000,00 EUR	
	1. VENETO BANKA D.D., POSLOVNICA PULA FLAVIJEVSKA 8		
1.2.	<p>Na udio pod rednim brojem 2. Zabilježuje se da je z.k.ul. broj 2100 k.o. Kaštelir GLAVNI Z.K.ULOŽAK, a z.k.ul. broj 2099 k.o. Kaštelir SPOREDNI Z.K.ULOŽAK.</p>		
2.1.	<p>Na udio pod rednim brojem 2. Zaprimljeno 12.07.2010. broj Z-3942/10 Na temelju Izjave vlasnika nekretnine o uspostavi vlasništva posebnih dijelova nekretnine - etažno vlasništvo od 25. ožujka 2010. godine, Potvrde i Plana etažiranja od 18.02.2010. godine, Klasa:361-01/10-01/21 i Izjave od 06. srpnja 2010. godine zabilježuje se da je za zalog upisan sa ovos. predmetom posl. broj Z-4713/07 od 17. 08. 2007. pod r. br. 3.1. z.k.ul. broj 2657 k.o. Kaštelir - GLAVNI Z.K. ULOŽAK te da su z.k.ul. broj 2100 i 2099 k.o. Kaštelir SPOREDNI Z.K. ULOŠCI.</p>		
3.1.	<p>Na udio pod rednim brojem 2. Zaprimljeno 19.07.2010. broj Z-4065/10 Na temelju Izjave vlasnika nekretnine o uspostavi vlasništva posebnih dijelova nekretnine - etažno vlasništvo od 19. srpnja 2010. godine, Potvrde i Plana etažiranja od 18.02.2010. godine, Klasa:361-01/10-02/22 i Izjave od 06. srpnja 2010. godine koja se nalazi u ovos. zbirci isprava pod posl. brojem Z-3942/10 zabilježuje se da je etažni z.k.ul. broj 2657 k.o. Kaštelir - GLAVNI Z.K. ULOŽAK te da su z.k.ul. broj 2100, 2099 i etažni 2658 k.o. Kaštelir - SPOREDNI Z.K. ULOŠCI.</p>		
3.2.	<p>Na udio pod rednim brojem 2. Zaprimljeno 23.12.2010. broj Z-6909/10 Na temelju Plana etažiranja stambene zgrade ovjerenog dana 04. studenog 2010. godine, klase: 361-01/10-02/228, Potvrde Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Isstarske županije od 04. studenog 2010. godine, klase: 361-01/10-02/228 i Odluke (očitovanja volje) o uspostavi etažnog vlasništva na k.č.br. 2322/2 k.o. Kaštelir ovjerenog dana</p>		

22. prosinca 2010. godine, zabilježuje se dopuna zabilježbe upisane pod rednim brojem 3.1. na način da se, uz već navedene sporedne z.k.uloške kod založnog prava upisanog temeljem ovosudnog rješenja posl. br. Z-4713/07 otvara novi sporedni z.k.uložak broj 2676 k.o. Kaštelir.

3.3. Na udio pod rednim brojem 2.

Zaprimljeno 08.04.2011. broj Z-1776/11

Na temelju Brisovnog očitovanja ovjerenog od 31.03.2011., zabilježuje se da dosadašnji zemljišnoknjižni uložak 2100 za k.o. Kaštelir (kao SPOREDNI Z.K.ULOŽAK) postaje GLAVNI Z.K.ULOŽAK, a z.k.uložak 2657 postaje SPOREDNI Z.K.ULOŽAK uz već postojeće sporedne z.k.uloške broj 2099, 2658 i 2676 kod založnog prava upisanog temeljem ovosudnog rješenja posl. br. Z-4713/07.

4.1. Na udio pod rednim brojem 2.

1.750.847,50 EUR

Zaprimljeno 14.12.2011. broj Z-6395/11

Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnini radi osiguranja novčane tražbine do 13.12.2011., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnini upisanoj u A, sve radi osiguranja novčane tražbine VENETO BANKE d.d. Zagreb, prema DOMUS AUREA ISTRRA d.o.o., Poreč, Partizanska 4/I, (OIB: 93101098495), u iznosu od =1.750.847,50 EUR (slovima: jedanmilijunstedamstopedesettisućaosamstočetrdesetsedameuraipedesetcenti) u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja uvećane za ugovorene kamate (promjenjiva kamatna stopa), zakonske zatezne kamate, naknade, provizije i troškove, s dospijecem i ostalim uvjetima sukladn o Sporazuma u korist

1. VENETO BANKA D.D. ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58
OIB: 81712716992

4.2. Na udio pod rednim brojem 2.

Zabilježuje se da je etažni z.k.ul. broj 2657 k.o. Kaštelir - GLAVNI Z.K. ULOŽAK te da je etažni z.k.ul. broj 2100 i 2676 i z.k.ul. broj 2099 k.o. Kaštelir - SPOREDNI Z.K. ULOŠCI."





REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK

Nansi Kopic
Anticova 9/I, Pula

BROJ: OV-7600/15

Ja, Javni bilježnik Nansi Kopic iz Pule, Anticova 9/I,
potvrđujem da mi je stranka:

1) **MARKO KUFTIĆ**, OIB:24216368943 rođen 20.09.1980, Butkovići, Stancija Paradiž 98, čiju sam istovjetnost utvrdila osobnim poznavanjem, kao osoba ovlaštena za zastupanje - član uprave za **DOMUS AUREA ISTRRA d.o.o.**, sa sjedištem: Vodnjan (Grad Vodnjan - Dignano), Trg javne vage 8, upisan u registru Trgovački sud u Pazinu, s MBS: 130005060, a sa OIB: 93101089495, ovlast za zastupanje utvrdila sam elektronskim putem uvidom u Sudski registar trgovačkih društava na <https://sudreg.pravosudje.hr> u svojstvu: **Korisnik kredita i/ili Založni dužnik**

podnijela prednju privatnu ispravu na potvrdu.

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

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

Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Isprava je solemnizirana u 7 (sedam) primjeraka. Prilozi su pročitani strankama i to: ANEKS BROJ 1 UGOVORU O DUGOROČNOM KREDITU BROJ KS-044-2014, Izvatci iz Zemljišne knjige

Javnobilježnička pristojba po Tbr.7 ZJP naplaćena u iznosu od 40,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada po čl.12 st.5 PPJT zaračunata u iznosu od 800,00 kn. Zaračunat trošak u iznosu od 5,00 kn po 37. Zaračunat PDV u iznosu od 201,25 kn.

BROJ: OV-7600/15

U Puli, 18.06.2015.

(osamnaestilipnjadvijetisućeipetnaeste)



JAVNOBILJEŽNIČKI
PRISJEDNIK
Tena Kopic



REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
NANSI KOPIĆ
Pula, Anticova 9/I

U Puli, 01.10.2020.g. (prvilstopadadvijetisućdvadesetogodine)-----

POTVRDA

Posl. br. OU-441/20

U smislu čl.54.st.7. Zakona o javnom bilježništvu, a nakon uvida u predmete, i to:-----

SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE od dana 09.06.2015.g. (devetoglipnjadvijetisućpetnaestogodine), solemniziran u ovome javnobilježničkom uredu dana 18.06.2015.g. (osamnaestoglipnjadvijetisućpetnaestogodine) pod posl.br. OV-7600/15, sa prilogom **ANEKS BROJ 1 UGOVORU O DUGOROČNOM KREDITU BROJ KS-044-2014** od 09.06.2015.g. (devetilipnjadvijetisućpetnaestogodine), sklopljen između stranaka i to: **VENETO BANKA d.d.**, Zagreb, Draškovićeve 58, OIB: 81712716992 kao **Banka** i **DOMUS AUREA ISTRRA d.o.o.**, Vodnjan, Trg javne vage 8, OIB: 93101089495 kao **Korisnik kredita i/ili Založni dužnik** te nakon uvida u Zahtjev za izdavanje potvrde ovršnosti izdan od trgovačkog društva **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** (ranije **SOCIETÁ PER LA GESTIONE DI ATTIVITÁ-SGA S. p. A.**, a koje je trgovačko društvo preuzelo potraživanje od **Veneto Banca S.p.A. in I.c.a.**, dok je to trgovačko društvo preuzelo potraživanje od **VENETO BANKA d.d.**) zaprimljeno u ovom javnobilježničkom uredu dana 01.10.2020.g. (prvilstopadadvijetisućdvadesetogodine), te popratnu dokumentaciju utvrđujem da je narečeni:-----

SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE od dana 09.06.2015.g. (devetoglipnjadvijetisućpetnaestogodine), solemniziran u ovome javnobilježničkom uredu dana 18.06.2015.g. (osamnaestoglipnjadvijetisućpetnaestogodine) pod posl.br. OV-7600/15, sa prilogom **ANEKS BROJ 1 UGOVORU O DUGOROČNOM KREDITU BROJ KS-044-2014** od 09.06.2015.g. (devetilipnjadvijetisućpetnaestogodine),-----
POSTAO OVRŠAN dana 27.07.2020.g. (dvadesetsedmogsrpnjadvijetisućdvadesete-godine).-

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tbr. 8 st. 5 u sv. 1. st.4 u iznosu od 40,00 kuna -----
Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl.31 (prema PPJT) u iznosu od 40,00 kuna kao i PDV od 25% u iznosu od 10,00 kn-----

U Puli, 01.10.2020.g. (prvilstopadadvijetisućdvadesetogodine)-----





Ja, javni bilježnik **IVAN PARLOV**, Zagreb, Ozaljska 21,
potvrđujem da je ovo preslika prednje izvorne isprave:

Sporazum o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine i Aneks brij 1 Ugovoru o dugoročnom kreditu broj KS-044-2014 s prilogom - solemniziran kod javnog bilježnika Nansi Kopic pod posl. brojem OV-7600/15 dana 18. 06 2015. g. sklopljen između VENETO BANKE d:d: kao Banka, i DOMUS AUREA ISTRRA d.o.o. dana 09.06.2015. godine

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 14 stranica i ovjerava se u 1 primjerku na zahtjev stranke: **ANDREJ LEŽAIĆ, OIB 71010432725, ZADAR, VUKOVARSKA ULICA 8C.** Izvornu ispravu posjeduje podnositelj isprave

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 19,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 17. PPJT zaračunata u iznosu od 240,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 60,00 kn.

Broj: OV-10805/2020
Zagreb, 04.12.2020.



Javni bilježnik
IVAN PARLOV

[Handwritten signature]
JAVNOBILJEŽNIČKI
PRISJEDNIK
MARIJA DAJAK

