

1

**DRANSKA BANKA d.d. Šibenik**, OIB:02899494784, sa sjedištem u Šibeniku, Ante Starčevića 4, u zastupa predsjednik Uprave IVO ŠINKO, dipl. ek., OIB:02899494784, s prebivalištem u Šibeniku, na Ivana Mažuranića 3, kao založni vjerovnik-----

**OTELI VODICE d.d. Vodice**, OIB:94858559872, sa sjedištem u Vodicama, Grgura Ninskog 1, koje zastupa direktor NATALIJA RADOVČIĆ, s prebivalištem u Šibeniku, 8. dalmatinske udarne brigade 2, kao korisnik kredita i založni dužnik -----

zaključuju dana 27. 07. 2010. (slovima: dvadesetsedmisrpnjadvjetisućedesetegodine) slijedeći -----

## UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU

### Članak 1. -----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da postoji tražbina založnog vjerovnika prema korisniku kredita i založnom dužniku, po uvjetima i rokovima utvrđenim temeljem **Ugovora o dugoročnom kreditu br. 46/10** od 27. 07. 2010. godine, u iznosu od **31.000.000,00 kn** (slovima: tridesetjedanmilijunkuna), što je protuvrijednost od **EUR 4.281.060,16** obračunato prema srednjem tečaju HNB za 1 EUR na dan 27. 07. 2010. i iznos u EUR predstavlja zaduženje korisnika kredita, koji kredit je ugovoren uz valutnu klauzulu vezanu za EUR, na rok otplate od 10 (slovima: deset) godina, uz 2 (dvije) godine počeka koji nije uključen u rok otplate, uz kamatnu stopu koja iznosi 6,5% (šestcijelihpetposto) godišnje, koja je promjenjiva a utvrđuje se aktima Banke, uz interkalarnu kamatu koja će se obračunavati i naplaćivati mjesečno za vrijeme korištenja kredita, kamatu koja će se za vrijeme perioda počeka i otplate kredita obračunavati i naplaćivati mjesečno, s tim da banka kamatu obračunava mjesečno unatrag i o dospijeću kredita, a kamata dospijeva na plaćanje zadnjeg dana svakog kalendarskog mjeseca, odnosno danom dospijeća kredita, a rok za plaćanje kamate je petnaest dana od dana dospijeća, s tim da se kredit stavlja u otplatu zadnjeg dana u mjesecu u kojem je poček istekao, a kredit će se vraćati u jednakim mjesečnim ratama a prva dospijeva na naplatu zadnjeg dana u mjesecu koji slijedi iza mjeseca u kojem je poček istekao, uz manipulativne troškove u skladu sa Odlukom o obračunu i naplati manipulativnih troškova na kredite, uz zatezne kamate na dospjele rate po kreditu koje se obračunavaju od dana dospijeća obveze do dana naplate, a Banka svojom Odlukom utvrđuje visinu stope zatezne kamate, uz druge pripadajuće naknade, troškove i sporedne tražbine sve prema odredbama predmetnog Ugovora o dugoročnom kreditu br. 46/10 od 27. 07. 2010., kao i uz eventualne troškove prisilne naplate (Preslika Ugovora o dugoročnom kreditu br. 46/10 od 27. 07. 2010. je u prilogu ovog Ugovora o založnom pravu).-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da tražbina navedena u stavku 1. ovoga članka dospijeva na način, pod uvjetima i u rokovima koji su određeni predmetnim Ugovorom o dugoročnom kreditu br. 46/10 od 27. 07. 2010., s time da su strane suglasne da u slučaju nove izmjene uvjeta kredita ili roka povrata kredita, tražbina dospijeva prema uvjetima ili roku utvrđenim dodatkom predmetnom ugovoru o kreditu iz stavka 1. ovoga članka.-----

Korisnik kredita i založni dužnik izričito i neopozivo ovlašćuje založnog vjerovnika da radi naplate pojedinih ili svih tražbina koje proizlaze iz ovog Ugovora o založnom pravu i Ugovora o dugoročnom kreditu br. 46/10 od 26. 07. 2010. godine, može naknadno u prijedlogu za ovrhu odrediti opseg i vrijeme ispunjenja odnosno dospelosti svojih tražbina sukladno čl. 26. st. 5. i 263. a) Ovršnog zakona pa takvu suglasnost izričito daje založnom vjerovniku potpisom ovog Ugovora o založnom pravu.-----

### Članak 2. -----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je korisnik kredita i založni dužnik društvo **HOTELI VODICE d.d. Vodice** vlasnik nekretnina označenih kao: čest. zgr. **2180**, kuća i dvor, površine od 1.935 m<sup>2</sup>; zk. ul. 2939, k.o. Vodice; čest. broj **562** zk. ul. 8834, k.o. Vodice; čest. broj **563** vrt zk. ul. 2952, k.o. Vodice; čest. broj **479/2** i čest. broj **511** zk. ul. 7981 k.o. Vodice; čest. broj **477** i čest. broj **484** zk. ul. 1288 k.o. Vodice; čest. broj **480/1** zk. ul. 6578 k.o. Vodice; čest. broj **480/2** zk. ul. 7979 k.o. Vodice;

n / n

čest. broj 480/3, čest. broj 481/1, čest. broj 481/2, čest. broj 482 sve zk. ul. 7014, k.o. Vodice; čest. broj 485 zk. ul. 2978 k.o. Vodice; čest. broj 487, čest. broj 488 zk. ul. 2953, k.o. Vodice; čest. broj 559 zk. ul. 88, k.o. Vodice; čest. broj 568/2 zk. ul. 3014, k.o. Vodice; čest. zem. broj 491/1 vinograd od 543 m<sup>2</sup> zk. ul. 3013 k.o. Vodice; čest. zem. broj 495/1 vinograd od 202 m<sup>2</sup> zk. ul. 2173A k.o. Vodice; čest. zem. broj 495/2 vinograd od 102 m<sup>2</sup> zk. ul. 3701 k.o. Vodice; čest. zem. broj 570 vinograd zk. ul. 1814 k.o. Vodice; čest. zem. broj 571/1 vinograd od 2695 m<sup>2</sup> zk. ul. 2112 k.o. Vodice; čest. zem. broj 588/2 vrt od 182 m<sup>2</sup> zk. ul. 7756 k.o. Vodice; čest. broj 324 k.o. Vodice; čest. zem. broj 2478 šuma zk. ul. 1648 k.o. Vodice (u naravi HOTEL PUNTA kako je utvrđeno u Elaboratu o procijeni vrijednosti nekretnine izrađenom od strane Roka Mijanovića, sudskog vještaka za graditeljstvo, od 08.12.2009.godine) i čest. zgr. broj 510/2 zgrada, put i šuma od 2634 m<sup>2</sup> zk. ul. 2821 k.o. Vodice (u naravi depadansa ARAUSA, kako je utvrđeno u Elaboratu o procijeni vrijednosti nekretnine izrađenom od strane Roka Mijanovića, sudskog vještaka za graditeljstvo, od 22.7.2010.godine).-----

Ugovorne strane su suglasne da se radi osiguranja tražbine založnog vjerovnika prema korisniku kredita i založnom dužniku iz članka 1. ovog Ugovora o založnom pravu, u korist založnog vjerovnika zasnjuje **zajedničko založno pravo** na nekretninama u vlasništvu korisnika kredita i založnog dužnika opisanim u stavku 1. ovog članka označenim kao: čest. zgr. 2180, kuća i dvor, površine od 1.935 m<sup>2</sup>; zk. ul. 2939, k.o. Vodice; čest. broj 562 zk. ul. 8834, k.o. Vodice; čest. broj 563 vrt zk. ul. 2952, k.o. Vodice; čest. broj 479/2 i čest. broj 511 zk. ul. 7981 k.o. Vodice; čest. broj 477 i čest. broj 484 zk. ul. 1288 k.o. Vodice; čest. broj 480/1 zk. ul. 6578 k.o. Vodice; čest. broj 480/2 zk. ul. 7979 k.o. Vodice; čest. broj 480/3, čest. broj 481/1, čest. broj 481/2, čest. broj 482 sve zk. ul. 7014, k.o. Vodice; čest. broj 485 zk. ul. 2978 k.o. Vodice; čest. broj 487, čest. broj 488 zk. ul. 2953, k.o. Vodice; čest. broj 559 zk. ul. 88, k.o. Vodice; čest. broj 568/2 zk. ul. 3014, k.o. Vodice; čest. zem. broj 491/1 vinograd od 543 m<sup>2</sup> zk. ul. 3013 k.o. Vodice; čest. zem. broj 495/1 vinograd od 202 m<sup>2</sup> zk. ul. 2173A k.o. Vodice; čest. zem. broj 495/2 vinograd od 102 m<sup>2</sup> zk. ul. 3701 k.o. Vodice; čest. zem. broj 570 vinograd zk. ul. 1814 k.o. Vodice; čest. zem. broj 571/1 vinograd od 2695 m<sup>2</sup> zk. ul. 2112 k.o. Vodice; čest. zem. broj 588/2 vrt od 182 m<sup>2</sup> zk. ul. 7756 k.o. Vodice; čest. broj 324 k.o. Vodice; čest. zem. broj 2478 šuma zk. ul. 1648 k.o. Vodice i čest. zgr. broj 510/2 zgrada, put i šuma od 2634 m<sup>2</sup> zk. ul. 2821 k.o. Vodice. -----

Korisnik kredita i založni dužnik dozvoljava založnom vjerovniku Jadranskoj banci d.d. Šibenik da može na temelju ovog Ugovora, kao javnobilježničke isprave, bez njegovog posebnog odobrenja ili naknadne suglasnosti, u odgovarajućim zemljišnim knjigama na založenim nekretninama, radi osiguranja tražbine iz članka 1. ovog Sporazuma temeljem **Ugovora o dugoročnom kreditu br. 46/10** od 27. 07. 2010. godine, u iznosu od **31.000.000,00 kn** (slovima: tridesetjedanmilijunkuna), što je protuvrijednost od **EUR 4.281.060,16** obračunato prema srednjem tečaju HNB za 1 EUR na dan 27. 07. 2010. i iznos u EUR predstavlja zaduženje korisnika kredita, koji kredit je ugovoren uz valutnu klauzulu vezanu za EUR, na rok otplate od 10 (slovima: deset) godina, uz 2 (dvije) godine počeka koji nije uključen u rok otplate, uz kamatnu stopu koja iznosi 6,5% (šestocijelihpetposto) godišnje, koja je promjenjiva a utvrđuje se aktima Banke, uz interkalarnu kamatu koja će se obračunavati i naplaćivati mjesečno za vrijeme korištenja kredita, kamatu koja će se za vrijeme perioda počeka i otplate kredita obračunavati i naplaćivati mjesečno, s tim da banka kamatu obračunava mjesečno unatrag i o dospijeću kredita, a kamata dospijeva na plaćanje zadnjeg dana svakog kalendarskog mjeseca, odnosno danom dospijea kredita, a rok za plaćanje kamate je petnaest dana od dana dospijea, s tim da se kredit stavlja u otplatu zadnjeg dana u mjesecu u kojem je poček istekao, a kredit će se vraćati u jednakim mjesečnim ratama a prva dospijeva na naplatu zadnjeg dana u mjesecu koji slijedi iza mjeseca u kojem je poček istekao, uz manipulativne troškove u skladu sa Odlukom o obračunu i naplati manipulativnih troškova na kredite, uz zatezne kamate na dospjele rate po kreditu koje se obračunavaju od dana dospijea obveze do dana naplate, a Banka svojom Odlukom utvrđuje visinu stope zatezne kamate, uz druge pripadajuće naknade, troškove i sporedne tražbine sve prema odredbama predmetnog Ugovora o dugoročnom kreditu br. 46/10 od 27. 07. 2010., kao i uz eventualne troškove prisilne naplate, **uknjižiti zajedničko založno pravo** (hipoteku) na založenim nekretninama opisanim u stavku 1. ovog članka u svoju korist, i to:-----

- u zk. ul. 2939, k.o. Vodice čest. zgr. 2180, kuća i dvor, površine od 1.935 m<sup>2</sup>, kao glavnu hipoteku-----
- u zk. ul. 8834, k.o. Vodice čest. broj 562, kao sporednu hipoteku;-----
- u zk. ul. 2952, k.o. Vodice čest. broj 563 vrt, kao sporednu hipoteku -----
- u zk. ul. 7981 k.o. Vodice čest. broj 479/2 i čest. broj 511 kao sporednu hipoteku -----
- u zk. ul. 1288 k.o. Vodice čest. broj 477 i čest. broj 484, kao sporednu hipoteku -----
- u zk. ul. 6578 k.o. Vodice čest. broj 480/1, kao sporednu hipoteku-----
- u zk. ul. 7979 k.o. Vodice čest. broj 480/2, kao sporednu hipoteku-----

- u zk. ul. 7014, k.o. Vodice čest. broj 480/3, čest. broj 481/1, čest. broj 481/2, čest. broj 482, kao sporednu hipoteku-----
- u zk. ul. 2978 k.o. Vodice čest. broj 485, kao sporednu hipoteku-----
- u zk. ul. 2953, k.o. Vodice čest. broj 487, čest. broj 488, kao sporednu hipoteku-----
- u zk. ul. 88, k.o. Vodice čest. broj 559, kao sporednu hipoteku-----
- u zk. ul. 3014, k.o. Vodice čest. broj 568/2, kao sporednu hipoteku-----
- u zk. ul. 3013 k.o. Vodice čest. zem. broj 491/1 vinograd od 543 m<sup>2</sup> kao sporednu hipoteku-----
- u zk. ul. 2173A k.o. Vodice čest. zem. broj 495/1 vinograd od 202 m<sup>2</sup> kao sporednu hipoteku-----
- u zk. ul. 3701 k.o. Vodice čest. zem. broj 495/2 vinograd od 102 m<sup>2</sup> kao sporednu hipoteku-----
- u zk. ul. 1814 k.o. Vodice čest. zem. broj 570 vinograd kao sporednu hipoteku-----
- u zk. ul. 2112 k.o. Vodice čest. zem. broj 571/1 vinograd od 2695 m<sup>2</sup> kao sporednu hipoteku-----
- u zk. ul. 7756 k.o. Vodice čest. zem. broj 588/2 vrt od 182 m<sup>2</sup> kao sporednu hipoteku-----
- u zk. ul. 1648 k.o. Vodice čest. zem. broj 2478 šuma kao sporednu hipoteku-----
- u zk. ul. 2821 k.o. Vodice čest. zgr. broj 510/2 zgrada, put i šuma od 2634 m<sup>2</sup> kao sporednu hipoteku-----
- na čest. broj 324 k.o. Vodice kao sporednu hipoteku-----

### Članak 3.-----

Korisnik kredita i založni dužnik je suglasan da založni vjerovnik može na temelju ovog Ugovora kao javnobilježničke isprave, po dospelosti tražbine iz članka 1. ovog Ugovora, ukoliko ne bude podmirena u ugovorenom roku neposredno provesti prisilnu ovrhu na založenim nekretninama iz članka 2. ovog Ugovora.-----

Korisnik kredita i založni dužnik je suglasan da založni vjerovnik može na temelju ovog Ugovora kao javnobilježničke isprave, po dospelosti tražbine iz članka 1. ovog Ugovora, ukoliko ne bude podmirena u ugovorenom roku, neposredno provesti prisilnu ovrhu kako na založenim nekretninama iz članka 2. ovog Ugovora, tako i na svim njegovim računima kod banaka i na svojoj ostaloj pokretnoj i nepokretnoj imovini prema svom izboru.-----

### Članak 4.-----

Korisnik kredita i založni dužnik je suglasan da javni bilježnik na zahtjev založnog vjerovnika na ovaj Ugovor stavi potvrdu ovršnosti, nakon što založni vjerovnik javnom bilježniku prezentira dokaz o dospelosti tražbine, te je ujedno suglasan da kao dokaz o dospelosti tražbine služe poslovne knjige založnog vjerovnika, odnosno jednostrana izjava založnog vjerovnika.-----

Ugovorne strane su suglasne da je založni vjerovnik ovlašten temeljem ovoga Ugovora zatražiti od javnog bilježnika stavljanje potvrde ovršnosti na ovaj Ugovor u slučaju dospelosti pojedinih ili svih tražbina iz članka 1. ovog Ugovora ili bilo kojega drugoga prava iz ovoga Ugovora i neposredno predložiti ovrhu i prisilnim putem (ovrhom) izvršiti naplatu tražbine ili ostvarenja prava i to na svim ili pojedinim sredstvima osiguranja navedenim u čl. 2. i 3. ovog Ugovora, a o izboru predmeta i sredstva ovrhe odlučuje samostalno Založni vjerovnik.-----

Založni vjerovnik je ovlaštena zatražiti po svom izboru djelomičnu ili potpunu ovršnu naplatu svoje tražbine iz članka 1. ovog Ugovora.-----

### Članak 5.-----

Potpisom na ovom Ugovoru korisnik kredita i založni dužnik izjavljuje da nema zapreka u smislu čl. 201. Ovršnog zakona da se na nekretnini opisanoj u članku 2. ovog Ugovora provede ovrha.-----

Založni vjerovnik i korisnik kredita založni dužnik suglasno utvrđuju da se predmetne nekretnine mogu prodati neposrednom pogodbom u roku koji odredi založni vjerovnik u ovršnom prijedlogu u smislu čl. 92. st. 4. Ovršnog zakona.-----

Korisnik kredita i založni dužnik se obvezuje na pisani zahtjev založnog vjerovnika ustupiti svoja potraživanja prema trećima, fizičkim i pravnim osobama, radi osiguranja tražbine iz ovog Ugovora. Založni vjerovnik može zatražiti ustupanje određene tražbine radi osiguranja, samo ako nastupe okolnosti ili prijeti nastup okolnosti koje bi po prosudbi založnog vjerovnika mogle utjecati na pravovremeno vraćanje (otplatu) odobrenog zaduženja.-----

sk. 1

**Članak 6.**

Korisnik kredita i založni dužnik se obvezuje da će o svom trošku nekretnine iz članka 2. ovog Ugovora osigurati od požara, udara groma, poplava, potresa kod osiguravajućeg društva time da osiguranje od navedenih rizika mora trajati za cijelo vrijeme važenja ovog Ugovora i da osigurana vrijednost mora odgovarati stvarnoj vrijednosti nekretnina.

Korisnik kredita i založni dužnik se obvezuje vinkulirati policu osiguranja u korist založnog vjerovnika i osiguranu vinkuliranu policu osiguranja predati založnom vjerovniku. Založni dužnik se obvezuje da tijekom trajanja osiguranja neće bez pismene suglasnosti založnog vjerovnika mijenjati vrijednost osiguranja, da će premiju plaćati na vrijeme i da će založnom vjerovniku predložiti dokaze o uplati premije.

Korisnik kredita i založni dužnik je dužan redovito izvještavati založnog vjerovnika o svim okolnostima koje su važne za predmetnu nekretninu, a naročito o većim oštećenjima, smanjenju vrijednosti i drugo. Korisnik kredita i založni dužnik može raspolagati predmetnom nekretninom na uobičajeni način, a zabranjeno mu je svako raspolaganje koje bi založnog vjerovnika dovelo u nepovoljniji položaj u pogledu namirenja tražbina iz ovog Ugovora.

**Članak 7.**

Ugovorne stranke su suglasne da sva pismena koja dostavljaju jedna drugoj u vezi prava ili obveza iz ovoga Ugovora, dostavljaju na adresu stranke navedenu u ovome Ugovoru, te se obvezuju da će o svakoj promjeni adrese pismeno obavijestiti druge stranke najkasnije u roku od osam dana od dana promjene adrese.

Ugovorne stranke su suglasne da se dostava pismena koja dostavljaju jedna drugoj u vezi prava ili obveza iz ovoga Ugovora kao i dostava pismena od strane javnog bilježnika sukladno ovom Ugovoru i Ovršnom zakonu, na adresu stranke navedenu u ovome Ugovoru ili na drugu adresu o kojoj su pismeno obavijestili drugu sporazumnu stranu, smatra urednom s danom otposljanja preporučene pošiljke čak i ako se pismeno vrati pošiljatelju sa naznakom: "obaviješten nije tražio", "nepoznat", "odbio primitak", "odselio" ili sličnim razlogom.

**Članak 8.**

Sve primjerke ovog Ugovora podnijet će korisnik kredita i založni dužnik javnom bilježniku na potvrdu suglasno članku 59. stavak 3. Zakona o javnom bilježništvu i snositi troškove potvrde.

**Članak 9.**

Sve troškove vezane za provedbu ovog Ugovora u zemljišnim knjigama snosi korisnik kredita i založni dužnik.

**Članak 10.**

Ovaj Ugovor sastavljen je u 6 (slovima: šest) istovjetnih primjeraka od kojih jedan primjerak zadržava javni bilježnik, a ostali služe za ugovorne stranke i uknjižbu kod Općinskog suda u Šibeniku.

**Članak 11.**

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa ugovornih strana i potvrde od strane javnog bilježnika.

**KORISNIK KREDITA I ZALOŽNI DUŽNIK:**

HOTELI VODICE d.d. Vodice  
Direktor:

NATALIJA RADOVČIĆ

**ZALOŽNI VJEROVNIK:**

JADRANSKA BANKA d.d. Šibenik  
Predsjednik Uprave:

IVO ŠINKO, dipl. ek



REPUBLIKA HRVATSKA  
JAVNI BILJEŽNIK  
LJILJANKA MALENICA  
Fra Stjepana Zlatovića 18  
22000 Šibenik  
Tel. 022 / 331 - 812

Posl.broj: OV-7491/10.

**POTVRDA-SOLEMNIZACIJA PRIVATNE ISPRAVE**

Ja, javni bilježnik Ljiljanka Malenica iz Šibenika, Fra Stjepana Zlatovića 18, potvrđujem da mi je dana, 28. srpnja 2010. godine, podnjela na potvrdu-solemnizaciju prednju privatnu ispravu Ugovor o založnom pravu, zaključen dana 07. srpnja 2008. godine, niže navedeni sudionici:-----

- **HOTELI VODICE d.d.**, MBS: 100006793, Vodice, Grgura Ninskog 1, zastupano po članu uprave Natalia Radovčić, Šibenik, 8. Dalmat. Udarne brig. 42, čiju istovjetnost sam utvrdila poznavanjem imenovane osobno i po imenu, a ovlast za zastupanje uvidom u Sudski registar trgovačkih društava Republike Hrvatske informatičkim putem, Korisnik kredita i Založni dužnik.-----

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

Sudioniku pravnog posla je isprava pročitana, te je upozorena da potvrđena privatna isprava ima snagu **ovršnog javnobilježničkog akta**.-----

Sudionik pravnog posla izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njegovoj pravoj volji. -----

Javnobilježnička pristojba naplaćena je po Tar. br.7. ZJP naplaćena u iznosu od 1.000,00 kn, o čemu je dokaz uz primjerak koji ostaje u arhivi. Javnobilježnička nagrada po čl.16. PPJT zaračunata je u iznosu od 16.800,00 kn trošak 5,00 kn sve uvećana za PDV.-----

U Šibeniku, 28. (dvadesetosmog) 07. (srpnja) 2010. (dvijetisućedesete) godine.-----

Javni bilježnik



Ljiljanka Malenica