

UGOVOR O KREDITU br. 21-231/13

zaključen u Bijeljini, dana, 04.12.2013. (četvrtog decembra dvijehiljadetrinaest) godine, između:

1. "BOBAR BANKA" a.d., Banka za obnovu i razvoj RS i BiH Bijeljina, ul. Njegoševa br.1, OIB: 73084055419 (dalje: Banka), koju zastupa Petar Cacanović, direktor Banke,

2. "Teziste" d.o.o., Ivanovac, Duga ulica 53, MBS 030058544, OIB: 37503342573 (dalje: Korisnik), zastupano po direktoru Marku Mitasu,

3. "Humanitas" d. d. Ivanovac, Duga 53, MBS 030092848, OIB 53790654948, (dalje: Suduznik), zastupano po direktoru Marku Mitasu

4. Marko Mitas, Ivanovac, Duga ulica 53, OIB: 30075796449, kao suduznik, pristupilac duga,

Banka odobrava Korisniku Kredit u iznosu 3.700.000,00 EUR-a (slovima: trilionasjedamstoitinhiljada EUR-a) za obrtna sredstva (dalje: Kredit).

Banka će prenijeti sredstva (isplatiti Kredit) po ovom Ugovoru Korisniku nakon evidentiranja Ugovora o kreditu kod Hrvatske narodne banke i kada Korisnik ispunji uslove iz člana 5. i 8. ovog Ugovora. Ukoliko Korisnik ne ispunji predviđene uslove Banka zadržava pravo da opozove ovaj ugovor i da ne isplati traženi kredit.

Korisnik se obavezuje da kredit vrati u EUR-u. Korisnik se obavezuje da ovrni nezidentirani i devizni račun u Banci.

Kredit iz stava 1. ovog člana će biti isplaćen na sledeći način:

1. Prva tranša u iznosu od 1.451.000,00 EUR (jedamiliončetristoinpedesetsjednahiljada EUR-a) će biti prebačena na nezidentirani račun Korisnika.

2. Druga tranša tj. preostali iznos sredstava od 2.249.000,00 EUR će (dvamiliončetristoinpedesetsjednahiljada EUR-a) biti isplaćena na nezidentirani račun Korisnika.

Kredit je odobren na rok od 36 /trideset šest/ meseci, uz grejs period od 12 /dvanaest/ meseci koji je uključen u rok i lokom koga Korisnik plaća samo kamatu.

Kredit je stavljen u otplatu 1 mesec nakon isteka grejs perioda i bice otplaćivan u 24 /dvadeset četiri/ jednaka mesečna anuiteta (rata + kamata).

Banka može promijeniti Plan oplate u slučaju:

- promjene kamatne stope iz člana 6. stav 1. ovog Ugovora.

- prijevermene oplate cijelog ili dijela kredita.

Banka će novi Plan oplate dostaviti Korisniku na adresu koja je navedena u ovom Ugovoru, odnosno na adresu koju je Korisnik naknadno dostavio Banci. Primljena novog Plana oplate počinje od dana donošenja od strane Banke, bez obzira da li je Korisnik uspešno obavijestio o istom.

Korisnik ima pravo prijevermene oplate Kredita Banci. U tom slučaju Banka Korisniku ne zaračunava troškove prijevermene oplate. U slučaju da Korisnik izvrši djelimičnu otplatu u iznosu 20% ili više od ukupno odobrenog kredita, Banka je dužna da sa Korisnikom sacti aneks Ugovora sa novim planom oplate.

Član 4. Od svake uplate kupca za predprodaju stanova/poslovnih prostora/djelova koji se grade na k.č.br. 3670, z.k. uložak 16364 k.o. Ošjek i naravi "dvorište Ružina ul." površine 2954m2 70% uplaćenih sredstava na račun banke za povrat kredita, 30% ostaje Korisniku.

Banka će po uplati avansa za stanove/poslovne prostore/posebne dijelove izdati pismo namjere u kojem će izražavati svoju spremnost na izdavanje brisovnog očitovanja za stan/poslovni prostor/posebni dio po izvršenom etaziranju objekta i primljenj uplati kupoprodajne cijene.

Banka će izdati Brisovna očitovanja za založno pravo provedeno shodno članu 8. ovog ugovora nakon što bude provedeno etaziranje stambeno-poslovnog objekta i to:

- za stanove/poslovne prostore/posebne dijelove koje su izvedili kooperanti na izvođenju radova na samom objektu (prilog, specifikacija i zaključnih ugovora o kompenzaciji)

- za stanove/poslovne prostore/posebne dijelove koji su u potpunosti plaćeni za koji je iznos vraćen kredit uplatom na račun Bobar banke a.d. Bijeljina br. BA39565175000000411, SWIFT CODE: BATOBA22

Korisnik kredita se obavezuje da dostavi tačnu listu kooperanata, odnosno druge informacije važne za funkcionisanje projekta.

1

Banka se ovime obvezuje Korisniku i Suduzniku, da ce u roku od 8 dana nakon sto zaprimi ispravu kojom se potvrđuje da je ishodena uporabna dozvola za stambeno poslovni objekt (tzv.) Ruzinu i obavijest o provedbi upisa Elaboraata o euziranju (tzv.) Ruzine u Zemljišniku Općinskog suda Osijek, razmotriti mogućnost zaključivanja Sporazuma o osiguranju iznosa iskorištenog kredita, naknada, kamata i svih troškova (dalje u tekstu: dužni iznos), samo na stanovima i poslovnim prostorima čija ce vrijednost biti ekvivalent dužnom iznosu, pri čemu ce se računati vrijednost stambenog prostora po cijeni od 1.000,00Eur/m<sup>2</sup> i poslovnog prostora po cijeni od 1.200,00Eur/m<sup>2</sup> i potom Dužniku i Suduzniku, u roku od 8 dana od primitka obavijesti o provedenom upisu Elaboraata o euziranju u Zemljišniku Općinskog suda u Osijeku, izdati valjanu Tabularnu ispravu podobnu za upis brisanja založnog prava sa svih ovih stanova i poslovnih prostora, čija vrijednost premašuje dužni iznos.

Član 5. Korisnik se obavezuje da jednokratno plati Banci, na dan isplata Kredita, Troškove za obradu kreditnog zahijeva 0,50% (nultacijehipei troškove vezane za realizaciju ovog Kredita (notarska obrada ugovora o hipoteci, upis hipoteke, upis u Registar zaloza, troškove kupovine mjenica, prisajma hipoteke i dr.). Navedeni iznos ce biti uplaćen prije puštanja prve tranše kredita.

Član 6. Korisnik je saglasan i ovlašćuje Banku da obracun Kamate, u ugovorenom roku, vrši od dana prenosna sredstava na račun Korisnika do vrataja Kredita, Kamatom od 8% (osam posto) na godišnjem nivou, koja je fiksna, a sve u skladu Odluke o kamatnoj politici i kamatnim stopama Banke.

Član 7. Korisnik je saglasan i ovlašćuje Banku da naplati Zakonsku zateznu kamatu izračunatu po "referentnoj stopi" uvećanoj za 8 postotnih poena. Referentna stopa jest osnovna kamatna stopa za kašnjenje s plaćanjem a jednaka je prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobreni na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društva koja je izračunata za referentno razdoblje koje prelazi tekucem polugodištu umanjenoj za 1 postotni poen.

Član 8. Korisnik, na ime obezbjeđenja urednog izmiranja obaveza po ovom Ugovoru, dostavlja Banci sljedeća sredstva obezbjeđenja:

6	(šest) bjanko mjenica sa mjeničnim ovlašćenjima (mjenična izjava) Korisnika
6	Javnobilježnički ovrjena Zaduznica Korisnika
X	Javnobilježnički ovrjene Zaduznice Suduznika
X	založno pravo - hipoteka prvog reda na nekretninama i to:

nekretnine upisane u z.k. uložak broj 16364, K.O. Osijek, označena kao k.k. 3670 u naravi "DVORIŠTE RUŽINA UL." površine 2934 m<sup>2</sup>, sa upisanim pravom svojine u koristi HUMANITAS D.D. Ivanovac, Duga 53, OIB: 53790654948 sa dijelom 1/1, procijenjene vrijednosti 4.500.000,00 EUR (slovima: četiri milijuna pesterisotisuća eura), prema procjeni stalnog sudskog vještaka građevinske struke Ojvan Darka.

Vlasnik nekretnina saglasan je:

- sa neposrednim pritudnim izvršenjem bez odlaganja na založnoj nekretnini na način da je ona neposredno izvršna prema svakodobnom vlasniku nekretnine i sa upisom ove izjave u nadležnu Z.K. evidenciju.
- da u slučaju oviđenja i daljeg opterećenja naprijed navedene nekretnine traži prethodnu pisanu saglasnost Banke.

Korisnik se obavezuje da založene nekretnine osigura i vinkulira politu u korist Banke, tokom cjelokupnog perioda konsistenja kredita. Korisnik se obavezuje da, za vrijeme trajanja ovog Ugovora, na zahijev Banke obezbjeđi dodatna sredstva obezbjeđenja, ukoliko nastupe okolnosti koje bi mogle uticati da Korisnik ne može da ispunjava ili da uredno ispunjava bilo koju obavezu iz ovog Ugovora. U tom slučaju Banka je ovlašćena da izabere da li ce tražiti dodatna sredstva obezbjeđenja ili ce jednostavno raskinuti ovaj Ugovor.

**Član 9** Korisnik i Sudžnici izričito izjavljuju da su suglasni da se temeljem ovog Ugovora kao javnobilježničke ovrsne isprave, protiv njih neposedno provede ovrsne isprave kao javnobilježničke ovrsne isprave, radi potpunog naplate osigurane razbinc (clausula exquendi).

**Član 10** Strane iz ovog Ugovora su suglasne da se radi osiguranja tražnina iz Člana 1. ovog Ugovora, a posebice iznosa glavnice kredita, kamata, troškova ovrsne, te eventualnih drugih sudskih i izvanjudskih troškova, zasnje i uknjiži založno pravo PVOG REDA na nekretnina u vlasništvu založnog Sudžnika društva Humanitas d.d. iz Ivanovca, Duga 53. OIB: 53790654948 u cijelosti to nekretnina upisana kod Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni ojel Osijek, u zemljišne knjige k.o.Osijek, zkuil.br. 16364, k.e.br.3670; Dvoršće Ružina ul. površine 2954m<sup>2</sup>. Založni sudžnik izričito izjavjuje da dozvoljava Banci da može bez njegovog posebnog odobrenja ili naknadne suglasnosti, u zemljišnim knjigama na gore opisanog nekretnini uknjiži založno pravo radi osiguranja poraživanja Korisnika i Sudžnika u iznosu od 3.700.000,00EUR (slovima: (trniti)unasedamstotihjajada eura), uvećano za pripadajuću fiksnu kamatu, zateznu kamatu, naknade i ostale troškove, sve prema važećim aktima Banke, te troškove ovjera i postupka uknjižbe. Založni sudžnik svojim potpisom na ovom Ugovoru potvrđuju da je predmetna nekretnina u cijelosti njegovo vlasništvo, kao i da prilženi Izvadak iz zemljišne knjige od dana 03.12.2013. (trećeg studenog dvjehstusetrinaestog godine) odgovara stvarnom stanju u zemljišnim knjigama.

**Član 11** Korisnik se obvezuje da odmah, a najkasnije sedam (7) dana od dana nastanka događaja, obavijesti Banku o: promjeni adrese, broja telefona, vlasničke strukture, kapitala, djelatnosti, oblika organizovanja, lica ovlaštenog za zastupanje i drugih podataka koje je naveo u kreditnom zahtjevu ili koji mogu uticati na naplatu poraživanja Banke. Korisnik je dužan da dostavi odgovarajući dokument/ispravu kojim dokazuje nastupanje nekog od naprijed navedenih događaja.

**Član 12** Banka ima pravo da jednostrano raskine ovaj ugovor i prije isjeka ugovorenog roka vraćanja ako: - Korisnik nenamjenski iskorišti kredit (ukoliko se odobrava kredit sa tačno utvrđenom namjenom). - Korisnik postane nelikvidan, ili nastupi blokada bilo kog računa Korisnika kod banaka. - Banka sazna da je Korisnik dao Banci bilo koji netačan podatak u vezi ovog Ugovora, ili da Banku nije na vrijeme obavijestio o bitnim promjenama navedenim u članu 1. ovog Ugovora. - Korisnik ne izvrši ili neuredno izvršava bilo koju obavezu iz ovog Ugovora. - Korisnik da sredstvo obezbjeđenja bez pravne valjanosti. - Korisnik, na zahtjev Banke, ne obezbijedi dodatno sredstvo obezbjeđenja za ispunjenje svojih obaveza iz ovog Ugovora. - Banka ocijeni da Korisnik, u periodu važenosti ovog Ugovora, prestane da ispunjava uslove kreditne sposobnosti. - Izjavu o raskidu Ugovora, u pisanoj formi, Banka dostavlja Korisniku preporučeniim pismom na adresu koja je navedena u ovom Ugovoru, odnosno na adresu koju je Korisnik naknadno dostavio Banci. Danom predaje pošti izjave o raskidu Ugovora, ovaj Ugovor će biti raskinut. Korisnik je saglasan da se, na dan raskida ovog Ugovora, sve obaveze Korisnika iz ovog Ugovora smatraju dospjelim, po osnovu čega Banka ima pravo na trenutnu (odmah) naplatu preostalog-nenaplaćenog dijela obaveza po ovom Ugovoru (sa svim kamatama i troškovima), sa svim računima (transakcionih i drugih računa) koje Korisnik i Sudžnici imaju kod banaka, aktiviranjem svih računa Korisnika i Sudžnika kod banaka sredstava obezbjeđenja Kredita navedenih u članu 8. ovog Ugovora, kao i blokiranjem svih računa Korisnika i Sudžnika kod banaka (kunkih i deviznih), i korišćenjem naplaćenih sredstava za izmirenje svih obaveza Korisnika prema Banci.

**Član 13** Na sve što nije regulisano ovim Ugovorom, za vrijeme njegovog trajanja, biće primjenjivane odredbe zakonskih propisa kao i akata Banke kojima je regulisano kreditno poslovanje s pravim licima. Korisnik izjavjuje da je upoznat s ovim aktima Banke te da prihvata njihovu primjenu i sve njihove naknadne izmjene i dopune.

**Član 14** Potpisom ovog ugovora sudžnici preuzimaju obavezu oplate kredita i kamate uz uslove i na način kao i Korisnik, te ima isti pravni položaj kao i Korisnik, te pristupnik dugnu priznaje dug kao svoj, i na zahtjev banke će pružiti adekvatno obezbjeđenje (mjernice i dodatne forme zaloze).



Ja, Javni bilježnik **LIDIJA PERIĆ** iz Osijeka, Kapucinska 25, potvrđujem da su mi stranke:

TEŽIŠTE d.o.o. , Ivanovac, Duga ulica 53,

zastupano po direktoru: MARKO MILAS s adresom Ivanovac, Duga ulica 53, koji mi je osobno poznat, a ovlast za zastupanje utvrdila sam uvidom u registar Trgovačkog suda za broj MBS:030058544 na dan ovjere.

HUMANITAS d.d. , Ivanovac, Duga 53,

zastupano po direktoru: MARKO MILAS s adresom Ivanovac, Duga ulica 53, koji mi je osobno poznat, a čiju sam ovlast za zastupanje utvrdila uvidom u registar Trgovačkog suda na dan ovjere.

MARKO MILAS , Ivanovac, Duga ulica 53, čiju sam istovjetnost utvrdila osobnim poznavanjem, podnijele 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.

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

Sudionici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

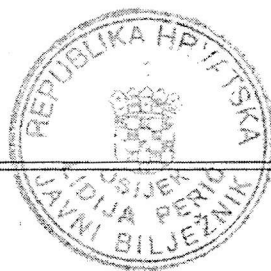
Javnobilježnička pristojba po Tbr.7 ZJP naplaćena u iznosu od 1.000,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada po čl.12 st.1 PPJT zaračunata u iznosu od 15.400,00 kn. Zaračunat PDV u iznosu od 3.850,00 kn.

BROJ: OV-11269/13

U Osijeku, 04.12.2013.

(četvrtiprosincadvijetisućeitriinaeste)



za JAVNI BILJEŽNIK  
LIDIJA PERIĆ  
javnobilježnički  
prisjednik  
Jasminka Pavlov

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: OSIJEK

Broj zemljišnoknjižnog uložka: 16364

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10397/13

**A**  
Popisni list  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina		Primjedbe
			rali	hvatli m2	
1.	3670	DVORIŠTE RUŽINA UL.			2954
		UKUPNO:			2954

**B**  
Vlasnički list

Rbr.	U P I S I	Primjedbe
3.	UDIO: 1/1 I. HUMANITAS D.D., IVANOVAC, DUGA 53 OIB: 53790654948	

KNJIŽNI UPISI KOJI VRIJEDE ZA SVE UDJELE NA B LISTU

Rbr.	U P I S I	Primjedbe
1.1	Zaprimljeno 29.01.2013. broj Z-947/13 Temeljem Zaključka Općinskog suda u Osijeku od 25.01.2013. g. br. 36 Ovr-147/13 zabilježuje se rješenje o ovrsi kojim je određena sudska prodaja nekretnina u A.	
2.1	Zaprimljeno 29.03.2013. broj Z-3286/13 Na temelju Rješenja Fina, Regionalnog centra Zagreb od 26.3.2013. Klasa: UP -I/110/07/12-01/938 zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe vlasnika nekretnina HUMANITAS dd u A.	

**C**  
Teretni list

Rbr.	U P I S I	Iznos	Primjedbe
1.1	Zaprimljeno 23.01.2008. broj Z-849/08 Primljeno: 14. prosinca 2005.g. br. Z-10463/05 Na temelju ugovora o pravu služnosti prolaza od 08.12.2005.g. br. Ov-25138/05, uknjižuje se pravo služnosti prolaza preko kčbr. 3621, ( sada spojena u čkbr. 3670 ) ,upisane u A, za korist kčbr. 3623/1 upisane u zk.ul. 3147 k.o. iste.		
3.1	Zaprimljeno 18.06.2008. broj Z-7399/08 Na temelju Sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretninama od 17.6.2008. broj Ov-15846/08 uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u A u iznosu od 12.000.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju vjerovnika važećem na dan dospijeca sa zakonskom zateznom kamatom, koja u trenutku sklapanja sporazuma iznosu 17% godišnje, promjenjiva, računajući od dana dospijeca pa do namirenja, te ostale troškove, za korist I. RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., ZAGREB, PETRINJSKA 59	12.000.000,00 EUR	

Ty A J