

ATRIUM SPALATUM d.o.o., Pojišanska 32, Split, OIB: 75237018400, koju zastupa direktor Tomislav Baus, kao zajmoprimac i založni dužnik.....

VICTA d.o.o., Velebitska 123, Split, OIB: 63467075102, koju zastupa član uprave Ivan Kukić, kao zajmodavac i založni vjerovnik.....

i.....

MIRJANA ŠPRAJC iz Zagreba, II Njivice 19, OIB: 00500016939, kao založni dužnik, zastupana po ocu Tomislavu Bausu temeljem Specijalne punomoći od 02.05.2011. (drugisvibnjadvijetisućejedanaeste), ovjerene po Nadi Kemec, javnom bilježniku iz Slavenskog broda broj OV-3677/1 od 03.05.2011. (trećisvibnjadvijetisućejedanaeste) te.....

TOMISLAV BAUS iz Splita, Biogradska 6, OIB: 35552868009, kao plodouživatelj.....

sklapaju slijedeći:.....

UGOVOR O ZAJMU

i

SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAZBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA

Članak 1.

Stranke prethodno suglasno utvrđuju slijedeće:.....

1. Da je tvrtka ATRIUM SPALATUM d.o.o. investitor izgradnje zgrade radnog naziva "FIRULE-LAZARICA", izgrađene na čest.zem. 820/1 upisanom u z.u. 15816, etažno vlasništvo s određenim omjerima upisano u z.u. 15817 k.o. Split,.....

2. Da ATRIUM SPALATUM d.o.o. isključivi vlasnik slijedećih poslovnih prostorija položenih u zgradi opisanoj u točki 1. (prvoj) ovog članka:.....

- 270/26946 dijela povezano sa cjelinom poslovnog prostora površine 269,75 m² (dvjestošezdesetdevetcijelasedamdesetpetmetarakvadratnih) položenog u prizemlju zgrade, upisnog u z.u. 15817 poduložak (etaža) 133.....

- 33/26946 dijela povezano sa cjelinom poslovnog prostora površine 32,24 m² (tridesetdvacijeladvadesetčetirimetrakvadratna) položenog u prizemlju zgrade, upisnog u z.u. 15817 poduložak (etaža) 134.....

- 34/26946 dijela povezano sa cjelinom poslovnog prostora površine 33,26 m² (tridesettrcijeladvadesetšestmetarakvadratnih) položenog u prizemlju zgrade, upisnog u z.u. 15817 poduložak (etaža) 135.....

- 34/26946 dijela povezano sa cjelinom poslovnog prostora površine 33,25 m² (tridesettrcijeladvadesetpetmetarakvadratnih) položenog u prizemlju zgrade, upisnog u z.u. 15817 poduložak (etaža) 136.....

3. Da su svi poslovní prostori opisani u prethodnoj točki opterećeni založnim pravima u korist HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. evidentiranim u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu pod brojem Z-7854/04, Z-7506/07, Z-7508/07 i Z-8581/07.....

4. Da je Mirjana Šprajc isključivi vlasnik nekretnina označenih kao I z.k. tijelo - čest.br. 544/1 te II. z.k. tijelo - č.br. 544/2 i 544/3, sve upisano u z.u. 3388 k.o. Pirovac, u naravi obiteljska kuća sa okućnicom.....

5. Da je na teret nekretnine opisane u prethodnoj točki upisano pravo osobne služnosti – plodouživanja, u korist Tomislava Bausa.....

Članak 2.

Stranke nadalje suglasno utvrđuju da do dana sklapanja ovog Ugovora investitor nije ishodio uporabnu dozvolu za objekt opisan u prethodnom članku.....

Stranke su suglasne da je svrha ovog Ugovora o zajmu osiguravanje sredstava potrebnih zajmoprimcu kako bi mogao dovršiti radove na predmetnom objektu, ishoditi uporabnu dozvolu te predati zgradu u posjed kupcima.....

Članak 3.

Zajmodavac daje zajmoprimcu zajam u iznosu od 1.500.000,00 EUR (milijunipetstotisućaeura), u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB na dan davanja zajma, sa kamatom na godišnjoj razini od 5,5% (petipolposto) + mjesečni EURIBOR, a zajmoprimac prima ovaj zajam.....

Stranke suglasno utvrđuju da je do dana solemnizacije ovog Ugovora zajmodavac već uplatio zajmoprimcu dio ugovorenog zajma u iznosu od 9.131.523,50 kuna (devetmilijunastotridesetjednitisućupetstodvadesettricijelapedeset), te da je preostala obveza isplate dijela zajma u visini od 1.900.000,00 kuna (milijundevetstotisuća).....

Ovaj preostali neisplaćeni dio zajma zajmodavac se obvezuje uplatiti zajmoprimcu odmah kada ovaj to zatraži.....

Članak 4.

Zajmoprimac izjavljuje da mu je poznato da se zajmodavac kreditno zadužio radi osiguranja sredstava potrebnih za isplatu zajma.....

Dio ukupno ugovorenog zajma u protuvrijednosti iznosa od 550.000,00 EUR (petstopedesettisućaeura) daje se namjenski radi podmirenja obveza prema HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d., te je zajmoprimac dužan bez odlaganja podmiriti dio svojih obveza prema navedenoj Banci u naznačenom iznosu, te ishoditi od Banke brisovno očitovanje radi brisanja svih založnih prava na poslovnim prostorima opisanim u članku 1. (prvom) točka 3. (treća).....

Ostatak sredstava iz ugovorenog zajma zajmoprimac je dužan koristiti s pažnjom dobrog gospodarstvenika, te isključivo u cilju dovršenja radova na predmetnom objektu i ishodenja uporabne dozvole.....

Članak 5.

Zajam se ugovara na rok od dvije godine počevši od 02.05.2011. (drugisvibnjadvijetisućejedanaeste) godine, s time da će prvih šest mjeseci zajmoprimac otplaćivati samo ugovorenu kamatu, dok je po proteku tog perioda zajmoprimac dužan zajam otplatiti u 18 (osamnaest) mjesečnih rata koje uključuju glavnica i pripadajuću varijabilnu ugovorenu kamatu, tako da prva rata dospijeva na naplatu 7 (sedam) mjeseci od uplate zajma zajmoprimcu, a svaka naredna odgovarajućeg dana u svakom narednom mjesecu.....

Odredba prethodnog stavka odnosi se na cijeli ugovoreni iznos zajma, neovisno od toga kada će preostali dio ugovorenog iznosa biti uplaćen zajmoprimcu, budući da je dan prijenosa ovih sredstava prepušten zajmoprimcu.....

U slučaju prijevremene otplate zajma, zajmoprimac je dužan zajmodavcu naknaditi jednaki iznos troškova koje će zajmodavac imati kod prijevremene otplate svog kredita svojoj poslovnoj banci.....

Članak 6.

Radi osiguranja novčane tražbine zajmodavca kao založnog vjerovnika na povrat pozajmljenog iznosa od 1.500.000,00 EUR (milionipetstotisućaeura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB, a za slučaj da zajmoprimac ne ispuni svoju novčanu obvezu na povrat ugovorenog zajma, založni dužnici su suglasni da se u korist založnog vjerovnika VICTA d.o.o. optereti pravom zalogu (hipoteke) njihove nekretnine, i to suvlasničke dijelove zgrade izgrađene na čest.zem. 820/1 upisane u z.u. 15816, etažno vlasništvo s određenim omjerima upisano u z.u. 15817 k.o. Split, vlasnosti ATRIUM SPALATUM d.o.o. i to:.....

- 270/26946 dijela povezano sa cjelinom poslovnog prostora površine 269,75 m² (dvjestošezesetdevetcijelasedamdesetpetmetarakvadratnih) položenog u prizemlju zgrade, upisnog u z.u. 15817 poduložak (etaža) 133.....
 - 33/26946 dijela povezano sa cjelinom poslovnog prostora površine 32,24 m² (tridesetdvacijeladvadesetčetirimetrakvadratna) položenog u prizemlju zgrade, upisnog u z.u. 15817 poduložak (etaža) 134.....
 - 34/26946 dijela povezano sa cjelinom poslovnog prostora površine 33,26 m² (tridesettricijeladvadesetšestmetarakvadratnih) položenog u prizemlju zgrade, upisnog u z.u. 15817 poduložak (etaža) 135.....
 - 34/26946 dijela povezano sa cjelinom poslovnog prostora površine 33,25 m² (tridesettricijeladvadesetpetmetarakvadratnih) položenog u prizemlju zgrade, upisnog u z.u. 15817 poduložak (etaža) 136,
- te nekretnine vlasnosti Mirjane Šprajc označene kao I z.k. tijelo - čest.br. 544/1 te II z.k. tijelo - č.br. 544/2 i 544/3, sve upisano u z.u. 3388 k.o. Pirovac, u naravi obiteljska kuća sa okućnicom.....

pa založni dužnici ATRIUM SPALATUM d.o.o. i Mirjana Špraje, dopuštaju da zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu i Općinskog suda u Šibeniku, temeljem ugovora, bez njihovog daljnjeg odobrenja i pristanka, na navedenim izvrši upis založnog prava (hipoteke) u korist založnog vjerovnika VICTA d.o.o. za osiguranje novčane tražbine iz članka 3. (trećeg) ovog Ugovora u iznosu od 1.500.000,00 € (milijunipetstotisućaeura) sa sporednim potraživanjima i troškovima.....

Članak 7.

Založni dužnici jamče založnom vjerovniku da na predmetnim nekretninama, osim opisanog založnog prava HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d., ne postoji bilo kakvo pravo treće osobe koje isključuje, opterećuje ili ograničava založno pravo vjerovnika.....

Članak 8.

Stranke su suglasne da je založni vjerovnik ovlašten tražiti potpuno namirenje svoga potraživanja iz vrijednosti založene nekretnine prije vjerovnika koji na njoj nemaju hipoteku, a i prije vjerovnika koji su hipoteku na njoj stekli poslije njega, bez obzira na promjenu vlasnika založene nekretnine, te bez obzira na kasniju podjelu nekretnine.....

Članak 9.

Ako založni dužnik smanjuje vrijednost založene nekretnine ili na drugi način pogoršava njeno stanje, založni vjerovnik može tražiti da Sud naloži založnom dužniku da se suzdrži od takvih radnji, a ako on to ne učini, može zahtijevati prisilnu naplatu potraživanja osiguranog hipotekom i prije njegove dospelosti.....

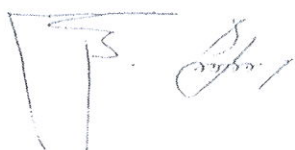
Članak 10.

Stranke priznaju ovaj javnobilježnički akt kao ovršnu ispravu u smislu čl. 54. (pedesetčetvrtog) Zakona o javnom bilježništvu, te su suglasni da zajmodavac kao založni vjerovnik može u slučaju neizvršavanja obveza zajmoprimca iz članka 5. (petog) ovog Ugovora, bez njihovog daljnjeg odobrenja i pristanka, zatražiti i provesti prisilnu ovrhu na predmetu zalogu, radi povrata uplaćenih sredstava sa sporednim potraživanjima, neposredno temeljem ovog Ugovora.....

Ugovorne stranke su suglasne da javni bilježnik može na ovaj ugovor staviti klauzulu ovršnosti na pisani zahtjev založnog vjerovnika koji sadrži izjavu založnog vjerovnika da mu zajmoprimac nije ispunio ugovorene obveze.....

Članak 11.

Tomislav Baus ovlašćuje zajmodavca VICTA d.o.o. da temeljem ovog Ugovora, bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja, može zatražiti brisanje



prava osobne služnosti – plodouživanja, zasnovanog u njegovu korist na teret nekretnine označene kao I z.k. tijelo - čest.br. 544/1 te II z.k. tijelo - č.br. 544/2 i 544/3, sve upisano u z.u. 3388 k.o. Pirovac.....

VICTA d.o.o. jamči da će brisanje ove osobne služnosti tražiti samo u slučaju da zajmoprimac ne ispuni svoje ugovorene obveze, te da se kao zajmodavac bude morao namirivati iz predmeta zalog.....

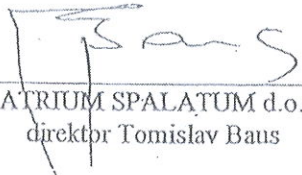
Članak 12.

Stranke su sporazumne da založni dužnik može tražiti prestanak hipoteke kada izvrši u cijelosti obveze iz ovog Ugovora.....

Članak 13.

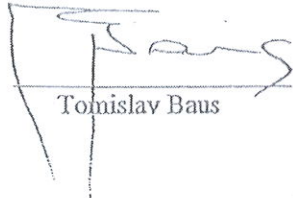
Stranke primaju prava i obveze iz ovog Ugovora, te ga u znak suglasnog očitovanja volje potpisuju.....

U Splitu, 26. svibnja 2011. (dvadesetšestog svibnjadvijetisućejedanaeste) godine.....



ATRIUM SPALATUM d.o.o.
direktor Tomislav Baus





Tomislav Baus



VICTA d.o.o.
član uprave Ivan Kukić

VICTA d.o.o.
SPLIT



Mirjana Šprajc
po punomoćniku
Tomislavu Baus

Sudski registar trgovačkih društava u Republici Hrvatskoj

Što je sudski registar | Česta pitanja | Poruka upravitelju | Korisnička prijava

| IZBORNIK SUBJEKTA |
|-------------------------------|
| Temeljni podaci |
| Pradmet poslovanja |
| Temeljni kapital |
| Osnivači/članovi društva |
| Osobe ovlaštene za zastupanje |
| Pravni odnosi |
| Financijska izvješća |

| |
|---|
| SUBJEKT |
| ATRIUM SPALATUM, d.o.o. |
| TEMELJNI PODACI |
| MATIČNI BROJ 060084108 |
| OIB 75237018400 |
| REGISTARSKI SUD Trgovački sud u Splitu |
| TVRTKA ATRIUM SPALATUM, društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo i usluge |
| SKRAĆENA TVRTKA ATRIUM SPALATUM, d.o.o. |
| SJEDIŠTE Split Pojišanska Ulica 32 |
| PRAVNI OBLIK društvo s ograničenom odgovornošću |



Sudski registar trgovačkih društava u Republici Hrvatskoj

Strana registra | Olo je sudski registar | Česta pitanja | Poruka upravitelju | Korisnička prijava

| OPISNIK SUBJEKTA |
|-------------------------------|
| Temeljni podaci |
| Pradmet poslovanje |
| Temeljni kapital |
| Osobni/članovi društva |
| Osobe ovlaštene za zastupanje |
| Pravni odnosi |
| Financijska izvješća |

| |
|--------------|
| SUBJEKT |
| VICTA d.o.o. |

| |
|---|
| Osobe ovlaštene za zastupanje |
| IVAN KUKIĆ, OIB: 08291364380 |
| FUNKCIJA - član uprave |
| OVLAŠTENJE - zastupa društvo pojedinačno i samostalno |
| ELVIS KUKIĆ, OIB: 85471995441 |
| FUNKCIJA - član uprave |
| OVLAŠTENJE - direktor, zastupa Društvo pojedinačno i samostalno |

Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

SPECIJALNA PUNOMOĆ

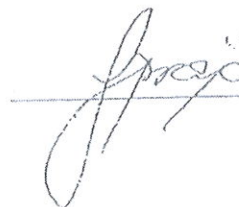
Ovim ja, MIRJANA ŠPRAJC iz Zagreba, II Njivice 19, OIB: 00500016939, ovlašćujem svojeg oca TOMISLAVA BAUS iz Splita, Biogradska 6, OIB: 35552868009, da u moje ime i za moj račun potpiše i solemnizira Sporazum radi osiguranja novčane i nenovčane tražbine zasnivanjem založnog prava kojim se u korist VICIA d.o.o. Split kao založnog vjerovnika zasniva založno pravo (hipoteka) na teret nekretnina moje vlasnosti označenim kao I.z.k. tijelo - čest.br. 544/1 te II zk tijelo - č.br 544/2 i 544/3, sve upisano u z.u. 3388 k.o. Pirovac u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Šibeniku a radi osiguranja:

1.) novčane tražbine zajmodavca VICIA d.o.o., Velebitska 123, Split, kao založnog vjerovnika na povrat pozajmljenog iznosa od 1.500.000,00 EUR, a za slučaj da zajmoprimac ATRIUM SPALATUM d.o.o., Pojišanska 32, Split, ne ispuní svoju novčanu obvezu na povrat ugovorenog zajma,

2.) nenovčane tražbine istog zajmodavca u novčanoj protuvrijednosti od 6.000.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na ishođenje brisanja založnih prava zasnovanih u korist HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d., a na teret poslovnih prostora u vlasnosti zajmodavca zgrade radnog naziva "FIRULE-LAZARICA", izgrađene na čest.zem. 820/1 upisanom u z.u. 15816, etažno vlasništvo s određenim omjerima upisano u z.u. 15817 k.o. Split.

U Slavonskom Brodu, 02. svibnja 2011. godine

MIRJANA ŠPRAJC



Ja, Javni bilježnik Nada Kemec iz Slavenskog Broda, Trg pobjede 22, potvrđujem da je stranka:

Mirjana Šprajc, rođena Baus, Zagreb, 2. Njivice 19, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 102852389 izdanu od PU Zagrebačka,

u mojoj nazočnosti priznala potpis na ispravi, kao svoj.
Potpis na ispravi je istinit.

Izdan 1 primjerak

Uvidom u Izvadak matice vjenčanih, Matični ured u Splitu, Klasa: 223-06/10-09/939, Ur. broj: 2181-06-10-2 od 11.10.2010. g., vidljivo je da je Mirjana Baus udajom promijenila prezime u Šprajc.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu od 10,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn. Zaračunat PDV u iznosu od 6,90 kn.

BROJ: OV-3677/11

U Slavenskom Brodu, 03.05.2011.



JAVNI BILJEŽNIK
Nada Kemec

PO Ovlaštenju
PRISJEDNIK
BLANKA MARJANAC



REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Ivan Bradarić
Obala Hrvatskog preporoda 9, Split

Ja, Javni bilježnik **Ivan Bradarić** iz Splita, Ob. Hrv. prep 9, MB:080164579, potvrđujem da su mi stranke:

1. TOMISLAV BAUS rođ. 21/12/1956, OIB 35552868009 ., SPLIT, BIOGRADSKA 6, čiju sam istovjetnost utvrdio osobnim poznavanjem, kao direktor **ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split**, Pojišanska 32, OIB: 75237018400, čije sam ovlaštenje utvrdio neposrednim elektronskim uvidom u sudski registar trgovačkih društava RH,

kao Zajmoprimac i Založni dužnik

2. IVAN KUKIĆ rođ. 22. 09. 1949. god., OIB:082911364380 ., SPLIT, PUT MEJA 3, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu broj 102678746 izdanu od PU SPLITSKO-DALMAT.,

član **Uprave-direktor VICTA d.o.o. Split**, Velebitska 123, čije ovlaštenje za zastupanje sam utvrdio neposredno elektronskim uvidom u Sudski registar RH,

kao Zajmodavac i Založni vjerovnik

3. TOMISLAV BAUS rođ. 21/12/1956, OIB 35552868009 ., SPLIT, BIOGRADSKA 6, čiju sam istovjetnost utvrdio osobnim poznavanjem,

kao punomoćnik **Mirjane Šprajc iz Zagreba, II Njivice 19**, OIB: 00500016939, temeljem Specijalne punomoći od 02/05/2011 god., ovjerene po javnom bilježniku Nadi Kemec iz Slavenskog Broda pod br. OV: 3677/1 od 03/05/2011 god., kao Založni dužnik

4. TOMISLAV BAUS rođ. 21/12/1956, OIB 35552868009 ., SPLIT, BIOGRADSKA 6, čiju sam istovjetnost utvrdio osobnim poznavanjem,

kao Plodouživatelj

podnijele prednju privatnu ispravu na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu: Ugovor o zajmu i sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava, ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju javnobilježničkog akta.

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitao te ih upozorio 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 5.000,00 kn. Zaračunat PDV u iznosu od 1.150,00 kn.

BROJ: OV-4196/11

U Splitu, 26.05.2011.

(dvadesetšestisvibnjadvijetisućiejedanaeste)

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK
PERO BERIĆ

JAVNI BILJEŽNIK

Ivan Bradarić

