



**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 ISTRRA d.o.o.**, Vodnjan (Grad Vodnjan-Dignano), OIB:93101089495, koje zastupa Član uprave Marko Kuftić, OIB:24216368943,-----  
(dalje u tekstu:**Korisnik kredita i/ili Založni dužnik**),-----

**IVAN KUFTIĆ**, Kožljak, Kožljak 140, OIB:58442680749,-----  
(dalje u tekstu:**Jamac platak**)-----

(dalje u tekstu: **Banka**),-----

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

sklapaju u Zagrebu, dana 10.06.2015. (slovima:desetoglipnjadvijetisućepetnaeste) godine slijedeći:-----

**SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA  
NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAZBINE**

**Članak 1.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 10.06.2015. (slovima:desetoglipnjadvijetisućepetnaeste) godine zaključile Ugovor o dugoročnom kreditu broj KS-123-2015 (dalje u tekstu:Ugovor) na iznos od **=425.000,00 EUR (slovima:četiristo-dvadesetpettisućaeura)** u kunsjoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja HNB-a za EUR na dan korištenja, sa ugovorenom kamatom od 6,70% (slovima:šestcijelihsedamdesetposto) godišnje, promjenjivom, zakonskim zateznim kamata, naknadama i ostalim uvjetima iz Ugovora, te s rokom dospelja do **30.06.2025.(slovima:tridesetoglipnjadvijetisućedvadesetpete)** godine. Ugovor iz prethodnog stavka ovog članka prilog je ovog Sporazuma.-----

**Članak 2.**

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

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

**1. u zk.ul.br. 2099, kat.čest.br. 2313/1 ORANICA** površine 750 m2 i kat.čest.br. 2313/3 ORANICA površine 750m2 u vlasništvu Založnog dužnika.-----

**2. u zk.ul.br. 2676, poduložak 1, kat.čest.br. 2322/2 KUĆA, BAZEN I DVORIŠTE** površine 834 m2, neodvojivo povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to:-

**1. ETAŽA 51/100**-----

1. S kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa dvoetažnim stanom u dijelu prizemlja i dijelu prvog kata zgrade, sveukupne površine 130,03 m<sup>2</sup>, u Planu posebnih dijelova oznake „A-žuta boja“, kojem stanu pripada i sporedni dio –kućni vrt sa pripadajućim vanjskim bazenom, u Planu posebnih dijelova oznake „A-crvena boja“, površine 285,00 m<sup>2</sup>, u vlasništvu Založnog dužnika.-----

**3. u zk.ul.br. 2676, poduložak 2, kat.čest.br. 2322/2 KUĆA, BAZEN I DVORIŠTE** površine 834 m<sup>2</sup>, neodvojivo povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to:-

**2. ETAŽA 49/100**-----

1. S kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa dvoetažnim stanom u dijelu prizemlja i dijelu prvog kata zgrade, sveukupne površine 127,81 m<sup>2</sup>, u Planu posebnih dijelova oznake „B-plava boja“, kojem stanu pripada i sporedni dio – kućni vrt sa pripadajućim vanjskim bazenom, u Planu posebnih dijelova oznake „B-zelena boja“, površine 285,00 m<sup>2</sup>, u vlasništvu Založnog dužnika.-----

**4. u zk.ul.br. 2100, poduložak 1, kat.čest.br. 2310/2 KUĆA, BAZEN I DVORIŠTE** površine 847 m<sup>2</sup>, neodvojivo povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to:-

**1. ETAŽA 48/100**-----

- 1.S kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom u dijelu prizemlja i dijelu prvog kata zgrade, u Planu posebnih dijelova oznake „A-žuta boja“, ukupne površine 124,71 m<sup>2</sup>, a kojem stanu pripada kućni vrt, u Planu posebnih dijelova oznake „A-crvena boja“, površine 315,00 m<sup>2</sup>, u vlasništvu Založnog dužnika.-----

**5. u zk.ul.br. 2100, poduložak 2, kat.čest.br. 2310/2 KUĆA, BAZEN I DVORIŠTE** površine 847 m<sup>2</sup>, neodvojivo povezano s vlasništvom posebnog dijela 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 m<sup>2</sup>, a kojem stanu pripada kućni vrt, u Planu posebnih dijelova oznake „B-zelena boja“, površine 316,00 m<sup>2</sup>, u vlasništvu Založnog dužnika.-----

**6. u zk.ul.br. 2657, poduložak 2, kat.čest.br. 2310/1 KUĆA, BAZEN I DVORIŠTE** površine 899 m<sup>2</sup>, neodvojivo povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to:-

**2. ETAŽA 5/10**-----

- 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 131,98 m<sup>2</sup>, a kojem stanu pripada kućni vrt, u Planu posebnih dijelova oznake „B-zelena boja“, površine 364,00 m<sup>2</sup>, 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 zasnuje založno pravo na nekretninama:-----

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

**1. u zk.ul.br. 2099, kat.čest.br. 2313/1 ORANICA** površine 750 m<sup>2</sup> i kat.čest.br. 2313/3 ORANICA površine 750 m<sup>2</sup> u vlasništvu Založnog dužnika.-----

**2. u zk.ul.br. 2676, poduložak 1, kat.čest.br. 2322/2 KUĆA, BAZEN I DVORIŠTE** površine 834 m<sup>2</sup>, neodvojivo povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to:-----



**1. ETAŽA 51/100**-----

1.s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa dvoetažnim stanom u dijelu prizemlja i dijelu prvog kata zgrade, sveukupne površine 130,03 m<sup>2</sup>, u Planu posebnih dijelova oznake „A-žuta boja“, kojem stanu pripada i sporedni dio –kućni vrt sa pripadajućim vanjskim bazenom, u Planu posebnih dijelova oznake „A-crvena boja“, površine 285,00 m<sup>2</sup>, u vlasništvu Založnog dužnika.-----

**3. u zk.ul.br. 2676, poduložak 2, kat.čest.br. 2322/2 KUĆA, BAZEN I DVORIŠTE** površine 834 m<sup>2</sup>, neodvojivo povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to:-----

**2. ETAŽA 49/100**-----

2. S kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa dvoetažnim stanom u dijelu prizemlja i dijelu prvog kata zgrade, sveukupne površine 127,81 m<sup>2</sup>, u Planu posebnih dijelova oznake „B-plava boja“, kojem stanu pripada i sporedni dio – kućni vrt sa pripadajućim vanjskim bazenom, u Planu posebnih dijelova oznake „B-zelena boja“, površine 285,00 m<sup>2</sup>, u vlasništvu Založnog dužnika.-----

**4. u zk.ul.br. 2100, poduložak 1, kat.čest.br. 2310/2 KUĆA, BAZEN I DVORIŠTE** površine 847 m<sup>2</sup>, neodvojivo povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to:-----

**1. ETAŽA 48/100**-----

1.S kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom u dijelu prizemlja i dijelu prvog kata zgrade, u Planu posebnih dijelova oznake „A-žuta boja“, ukupne površine 124,71 m<sup>2</sup>, a kojem stanu pripada kućni vrt, u Planu posebnih dijelova oznake „A-crvena boja“, površine 315,00 m<sup>2</sup>, u vlasništvu Založnog dužnika.-----

**5. u zk.ul.br. 2100, poduložak 2, kat.čest.br. 2310/2 KUĆA, BAZEN I DVORIŠTE** površine 847 m<sup>2</sup>, neodvojivo povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to:-----

**2. ETAŽA 52/100**-----

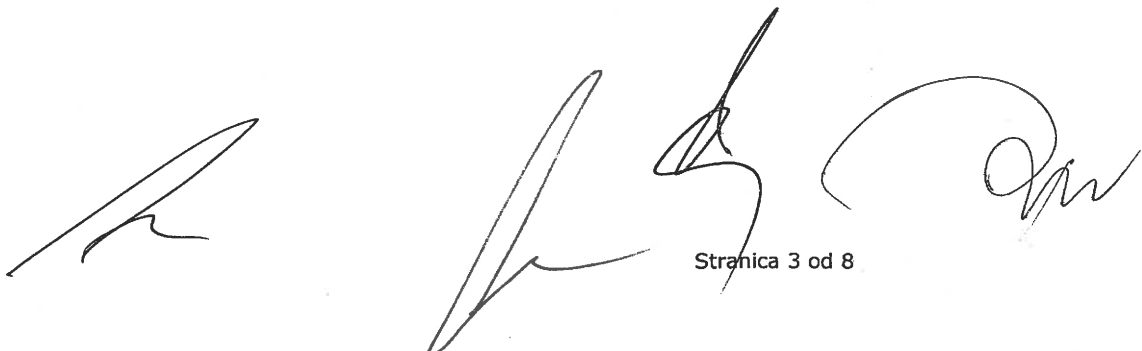
1.S kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom u dijelu prizemlja i dijelu prvog kata zgrade, u Planu posebnih dijelova oznake „B-plava boja“, ukupne površine 134,81 m<sup>2</sup>, a kojem stanu pripada kućni vrt, u Planu posebnih dijelova oznake „B-zelena boja“, površine 316,00 m<sup>2</sup>, u vlasništvu Založnog dužnika.-----

**6. u zk.ul.br. 2657, poduložak 2, kat.čest.br. 2310/1 KUĆA, BAZEN I DVORIŠTE** površine 899 m<sup>2</sup>, neodvojivo povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to:-----

**2. ETAŽA 5/10**-----

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 131,98 m<sup>2</sup>, a kojem stanu pripada kućni vrt, u Planu posebnih dijelova oznake „B-zelena boja“, površine 364,00 m<sup>2</sup>, 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 nekretninama iz ovog članka u korist Banke, radi osiguranja novčane tražbine iz članka 1. ovog Sporazuma u iznosu od **=425.000,00 EUR (četiristodvadesetpet-tisućaeura)** 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 Ugovora iz čl. 1. ovog Sporazuma.-----



### Članak 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je prije isplate sredstava iz Ugovora i ovog Sporazuma Korisnik dužan dostaviti Banci zemljišnoknjižne izvratke Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišnoknjižni odjel Poreč, iz kojih će biti vidljivo da su provedene uknjižbe založnog prava u korist Banke na nekretninama 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 su izvornici zemljišnoknjižnih izvadaka za nekretnine opisane u čl.2. ovog Sporazuma nad kojima 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 su zemljišnoknjižni izvadci vjerodostojni i da odgovaraju zemljišnoknjižnom stanju na dan potpisivanja ovog Sporazuma.-----

Založni dužnik jamči da su nekretnine 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 hipoteke Veneto banke d.d. upisano pod poslovnim brojevima Z-4713/07, Z-6395/11, Z-1080/14 na nekretninama opisanim pod točkama 1.;2.;3.;4.; Z-4713/07, Z-6395/11 na nekretnini opisanoj pod točkom 5.;Z-3942/10, Z-6395/11, Z-1080/14 na nekretnini opisanoj pod točkom 6..-----

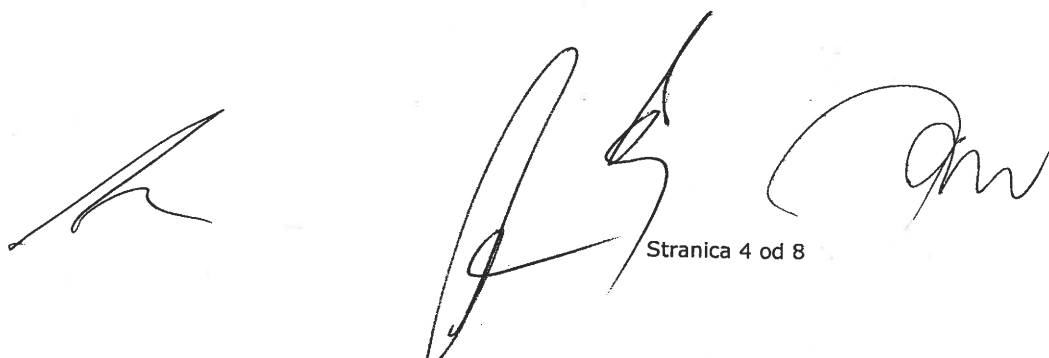
### Članak 6.

Ugovorne strane ovog Sporazuma suglasne su da će Založni dužnik nastaviti koristiti nekretnine na kojima je Banka ovim Sporazumom zasnivala 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 založene nekretnine bez pristanka Banke. -----

Korisnik kredita i/ili Založni dužnik i Jamac platac se izričito potpisom ovog Sporazuma odriču prava pobijanja odredbi ovog Sporazuma posebno u dijelu koji se odnosi na zasnivanje založnog prava-hipoteke na nekretninama opisanim 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 nekretnine iz čl. 2. ovog Sporazuma 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 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 **30.06.2025.(slovima:tridesetoglipnjadvjetisućedvadesetpete) 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. O istome će se pismeno obavijestiti i Jamac platac.-----

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 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, Ugovoru i svim eventualnim dodacima istim.-----

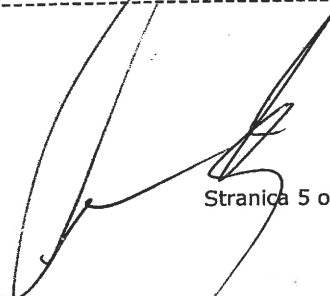
U slučaju spora o opsegu tražbine i vremenu dospelosti tražbine smatrat će se voljom ugovornih strana da je Banka ovlaštena samostalno pisanim podneskom odrediti iznose i rokove dospelosti.-----

Ugovorne strane su suglasne da će se za slučaj izmjene Ugovora iz čl.1. ovog Sporazuma, uključujući i promjene kamatne stope, roka dospijeaća, 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 dospijeaća, valute odobrenog iznosa ili drugih izmjena Ugovora i ovog Sporazuma.-----

#### Članak 9.

U slučaju da se Korisniku i Jamcu platcu 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 Jamac platac su suglasni s obzirom da ovaj Sporazum ima snagu ovršne isprave, da se na temelju njega, a radi naplate bilo koje od tražbina iz Ugovora 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 Jamac platac ovlašćuju Banku da bez ikakve daljnje suglasnosti i obavijesti može dospjele tražbine iz Ugovora i ovog Sporazuma naplatiti sa svih njihovih računa koji se vode u Banci. -----

### Članak 11.

Ugovorne strane utvrđuju da su nekretnine koje su predmet ovog Sporazuma bez oštećenja.-----

Ugovorne strane su suglasne da Založni dužnik snosi sav rizik u svezi oštećenja i propasti nekretnina iz članka 2. ovog Sporazuma, a koja oštećenja ne spadaju u redovnu uporabu odnosno koja se ne mogu nadoknaditi iz redovnog osiguranja. -----  
Korisnik kredita 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 ne uruči vinkulirane police osiguranja Banci, Banka će izvršiti osiguranje predmetnih nekretnina, a sve o trošku Korisnika kredita. U tom slučaju Korisnik kredita se obvezuje podmiriti troškove osiguranja i to u roku od 8 (osam) dana od dana primitka obavijesti. -----

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

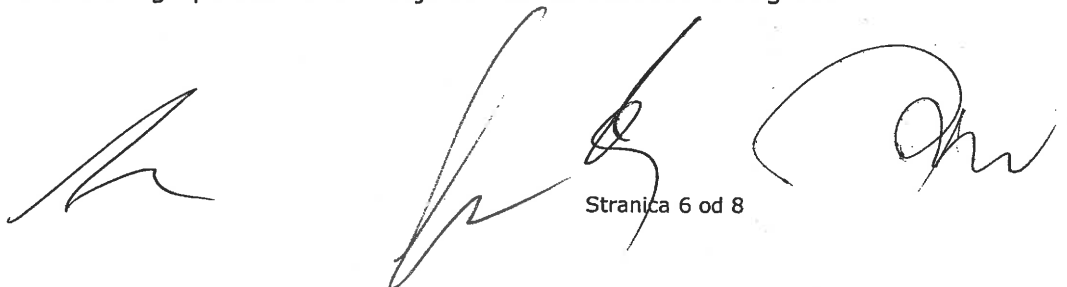
Sukladno Zakonu o kreditnim institucijama te ostalim podzakonskim propisima, radi praćenja vrijednosti založenih nekretnina u odnosu na tržišne cijene za vrijeme trajanja ovog ugovornog odnosa, Korisnik kredita je dužan na zahtjev Banke izvršiti ponovnu procjenu nekretnina iz čl. 2. Sporazuma po Banci prihvatljivom ovlaštenom procjenitelju. U protivnom su Korisnik kredita dužan omogućiti Banci da o trošku Korisnika kredita izvrši ponovnu procjenu predmetnih nekretnina po ovlaštenom procjenitelju.-----

U slučaju smanjenja vrijednosti nekretnine/a ispod stanja duga Korisnik kredita je dužan na zahtjev Banke dati dopunska osiguranja.-----

U slučaju pojave bilo kakve štete Korisnik kredita 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.

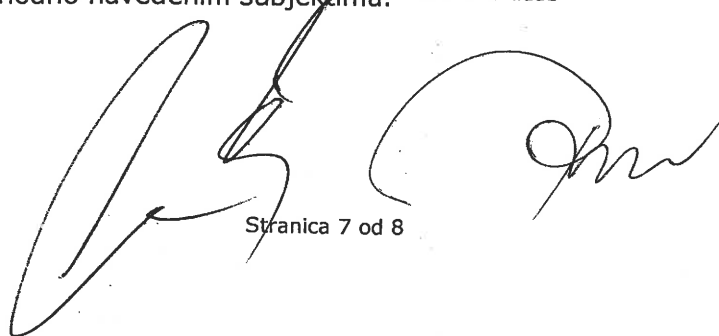

Ugovorne strane ovog Sporazuma suglasne su da Sporazum stupa na snagu kada se u smislu odredbi Zakona o javnom bilježništvu potvrdi (solemnizira) kod javnog bilježnika, te da će se u tom slučaju smatrati ovršnom ispravom u smislu odredbi Zakona o javnom bilježništvu, odnosno Ovršnog zakona. -----

### 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 i/ili Založni dužnik i Jamac platac 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. -----

**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 prihvataju sva prava i obveze koje iz njega proizlaze, kao i pravne posljedice javnobilježničke potvrde Sporazuma.-----


**Članak 20.**

Ovaj Sporazum sačinjen je u 7 (sedam) jednakoglasećih primjeraka od kojih po potpisivanju Banka zadržava 3 (tri) primjerka, a Korisnik kredita i/ili Založni dužnik, Jamac platac, 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 ISTRRA d.o.o.**

**BANKA:  
VENETO BANKA d.d.**

  
**DOMUS AUREA ISTRRA d.o.o.**  
Vodnjan, Trg javne vage 8  
OIB: 93101089495  
\_\_\_\_\_  
Član Uprave Marko Kuftić

  
\_\_\_\_\_  
Tatjana Rinaldis Legović, po Općoj punomoći

**VENETO BANKA d.d.**  
ZAGREB  
10059

**JAMAC PLATAČ:  
IVAN KUFTIĆ**

  
\_\_\_\_\_  
Ivan Kuftić

**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 ISTRA d.o.o.**, Vodnjan (Grad Vodnjan-Dignano), OIB:93101089495, koje zastupa Član uprave Marko Kuftić, OIB:24216368943, (dalje u tekstu: **Korisnik kredita i/ili Založni dužnik**),

**IVAN KUFTIĆ**, Kožljak, Kožljak 140, OIB:58442680749, (dalje u tekstu: **Jamac platac**)

dalje u tekstu: **Ugovorne strane**,

zaključuju u Zagrebu dana 10.06.2015. (slovima:desetoglipnjadvijetisućepetnaeste) godine sljedeći:

**UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU**  
**BROJ KS-123-2015**  
(dalje u tekstu: Ugovor)

**Članak 1.**

Banka odobrava Korisniku kredita dugoročni kredit u iznosu od **=425.000,00 EUR (slovima:četiristodvadesetpettisućaeura)** u kunskoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja HNB na dan plaćanja.

**Članak 2.**

Kredit u iznosu iz članka 1. ovog Ugovora odobrava se uz slijedeće uvjete:

**1. Namjena kredita:** Za dovršetak vila za iznajmljivanje u Kašteliru, upisane kod Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišnoknjižni odjel Poreč, k.o. Kaštelir, zk. ul. br. 2099, kč. br. 2313/1, opisana kao oranica, površine 750 m<sup>2</sup> i kč.br. 2313/3 opisana kao oranica površine 750 m<sup>2</sup>.

**2. Način i rok korištenja kredita:** Nakon potpisa ovog Ugovora, te ispunjenja odredbi iz stavka 3. ovog članka, i članka 4. ovog Ugovora, sukcesivno, sukladno dostavljenim ovjerenim privremenim situacijama, temeljem Ugovora o financijskom nadzoru za korištenje sredstva sklopljen između Korisnika i društva prihvatljivog od strane Banke; temeljem dostavljenih računa i predračuna, plaćanjem na račun dobavljača i isplatom na račun Korisnika, za refundaciju prema dostavljenim računima i predračunima, te Potvrdama o izvršenom plaćanju, u kunskoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja HNB-a na dan korištenja, a najkasnije do 31.12.2015. (slovima:tridesetprvogprosincadvijetisućepetnaeste) godine.

**3. Uvjeti za korištenje:**

- Pisani zahtjev Korisnika kredita,-----
- Korisnik se obvezuje prije korištenja sredstava dostaviti Ugovor o financijskom nadzoru za korištenje sredstva sklopljen između Korisnika i društva prihvatljivog od strane Banke,-----
- zemljišnoknjižni izvadak za nekretnine opisane u Članku 4., ovog Ugovora sa upisanom hipotekom u korist Banke po ovom Ugovoru.-----
- Računi/ predračuni dobavljača,-----
- Korisnik kredita i/ili Založni dužnik se obvezuje prije isplate kredita povećati temeljni kapital u iznosu od 25.000,00 EUR (slovima:dvadesetpettisućaeura), koji je potreban za investiciju. Iznos od 25.000,00 EUR (slovima:dvadesetpettisućaeura) Korisnik kredita je u obvezi evidentirati u bilanci kao kapital Društva u svrhu pokrivanja negativnog iznosa kapitala i rezervi.-----
- Plaćeni računi/ predračuni/ Potvrde o izvršenom plaćanju na uvid, za refundaciju plaćenih sredstava,-----
- i ostala dokumentacija na zahtjev Banke.-----

**4. Način i rok vraćanja kredita:**

Korisnik kredita će kredit vratiti jednokratno, po dospijeću, u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a za Eur na dan plaćanja, a najkasnije do 30.06.2025.(slovima:tridesetoglipnjadvijetisućedvadesetpete) godine. Otplatna tablica s iskazanom efektivnom kamatnom stopom će biti uručena Korisniku kredita prilikom potpisivanja ovog Ugovora.-----

**5. Kamatna stopa:**

Kamatna stopa je promjenjiva i utvrđuje se prema Odluci o kamatama Veneto banke d.d., a na dan zaključenja ovog Ugovora iznosi 6,70% (slovima:šestcijelihsedamdesetposto) godišnje, obračunava se i naplaćuje godišnje, na dan 30.06. (slovima:tridesetoglipnja), po srednjem tečaju HNB-a za Eur na dan plaćanja.-----

U slučaju promjene kamatne stope ugovorne strane su suglasne da neće sklapati aneks ovom Ugovoru, već je dovoljna pisana obavijest Banke Korisniku kredita, na adresu iz ovog Ugovora.--

**6. Interkalarna kamata:**

Za razdoblje od trenutka puštanja kredita u tečaj do dana početka otplate, Banka će Korisniku kredita obračunati interkalarnu kamatu u visini redovne kamate po srednjem tečaju HNB-a za Eur na dan plaćanja-----

**7. Naknada za obradu zahtjeva i administriranje kredita:**

U visini od 0,50% (slovima:nulacijelihpedesetposto) na iznos kredita iz članka 1. ovog Ugovora, obračunava se i naplaćuje jednokratno prilikom potpisivanja ovog Ugovora odnosno prije korištenja sredstava po ovom Ugovoru u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a za Eur, na dan plaćanja.-----

**8. Naknada za neiskorišteni iznos kredita:**

Ne naplaćuje se.-----



**9. Prijevremena  
otplata kredita:**

Korisnik zadržava pravo prijevremene otplate kredita ili pojedinog njegovog dijela, bez naknade. Korisnik će Banci najmanje 2 radna dana prije namjeravane otplate pisanim putem dostaviti odgovarajuće priopćenje koje je neopozivo.-----  
Naknada za prijevremeni povrat kredita se ne naplaćuje.-----  
Ponovno korištenje prijevremeno otplaćenog kredita nije moguće.-----

**10.** Sve ostale naknade naplaćuju se u skladu s Odlukom o kamatama i naknadama Banke.-

**Članak 3.**

Na sva dospjela nenaplaćena potraživanja Banke iz ovog Ugovora, koja Korisnik kredita i Jamac platac ne plate u rokovima u skladu s terećenjima i Odlukom Banke, Banka će obračunavati i naplaćivati zakonsku zateznu kamatu, a koja je promjenjiva u skladu s propisima.-----

**Članak 4.**

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

1. 1 (jednu) bjanko mjenicu potpisanu, akceptiranu i ovjerenu od strane Korisnika kredita, s klauzulom "bez protesta".-----

Korisnik kredita ovlašćuje Banku da bjanko mjenicu može popuniti u smislu Zakona o mjenici i upotrijebiti je za naplatu svih dospjelih potraživanja, učiniti je dospjelom na dan koji Banka sama odabere, te provesti postupak prisilne naplate, a sve na trošak Korisnika kredita -----

2. 1 (jednu) običnu zadužnicu Korisnika kredita solemniziranu kod javnog bilježnika-----

3. 1 (jednu) običnu zadužnicu Jamca platca solemniziranu kod javnog bilježnika-----

4. Zasnivanje založnog prava na nekretninama upisanim u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Poreč, k.o. Kaštelir i to:-----

**4.1. u zk.ul.br. 2099, kat.čest.br. 2313/1** ORANICA površine 750 m2 i kat.čest.br. 2313/3 ORANICA površine 750m2 u vlasništvu Založnog dužnika, o čemu se Ugovorne strane obvezuju bez odlaganja zaključiti poseban Sporazum o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine.-----

**4.2. u zk.ul.br. 2676, poduložak 1, kat.čest.br. 2322/2** KUĆA, BAZEN I DVORIŠTE površine 834 m2, neodvojivo povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to:-----

**1. ETAŽA 51/100**-----

1. S kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa dvoetažnim stanom u dijelu prizemlja i dijelu prvog kata zgrade, sveukupne površine 130,03 m2, u Planu posebnih dijelova oznake „A-žuta boja“, kojem stanu pripada i sporedni dio –kućni vrt sa pripadajućim vanjskim bazenom, u Planu posebnih dijelova oznake „A-crvena boja“, površine 285,00 m2, u vlasništvu Založnog dužnika, o čemu se Ugovorne strane obvezuju bez odlaganja zaključiti poseban Sporazum o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine.-----



**4.3. u zk.ul.br. 2676, poduložak 2, kat.čest.br. 2322/2 KUĆA, BAZEN I DVORIŠTE** površine 834 m2, neodvojivo povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to:-----

**2. ETAŽA 49/100**-----

1. S kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa dvoetažnim stanom u dijelu prizemlja i dijelu prvog kata zgrade, sveukupne površine 127,81 m2, u Planu posebnih dijelova oznake „B-plava boja“, kojem stanu pripada i sporedni dio -kućni vrt sa pripadajućim vanjskim bazenom, u Planu posebnih dijelova oznake „B-zelena boja“, površine 285,00 m2, u vlasništvu Založnog dužnika, o čemu se Ugovorne strane obvezuju bez odlaganja zaključiti poseban Sporazum o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine.-----

**4. 4. u zk.ul.br. 2100, poduložak 1, kat.čest.br. 2310/2 KUĆA, BAZEN I DVORIŠTE** površine 847 m2, neodvojivo povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to:-----

**1. ETAŽA 48/100**-----

- 1.S kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom u dijelu prizemlja i dijelu prvog kata zgrade, u Planu posebnih dijelova oznake „A-žuta boja“, ukupne površine 124,71 m2, a kojem stanu pripada kućni vrt, u Planu posebnih dijelova oznake „A-crvena boja“, površine 315,00 m2, u vlasništvu Založnog dužnika, o čemu se Ugovorne strane obvezuju bez odlaganja zaključiti poseban Sporazum o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine.-----

**4.5. u zk.ul.br. 2100, poduložak 2, kat.čest.br. 2310/2 KUĆA, BAZEN I DVORIŠTE** površine 847 m2, neodvojivo povezano s vlasništvom posebnog dijela 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, o čemu se Ugovorne strane obvezuju bez odlaganja zaključiti poseban Sporazum o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine.-----

**4.6. u zk.ul.br. 2657, poduložak 2, kat.čest.br. 2310/1 KUĆA, BAZEN I DVORIŠTE** površine 899 m2, neodvojivo povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to:-----

**2. ETAŽA 5/10**-----

- 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 131,98 m2, a kojem stanu pripada kućni vrt, u Planu posebnih dijelova oznake „B-zelena boja“, površine 364,00 m2, u vlasništvu Založnog dužnika, o čemu se Ugovorne strane obvezuju bez odlaganja zaključiti poseban Sporazum o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine.-----

5. Police osiguranja nekretnina opisanih u prethodnoj točki, vinkulirane u korist Banke za cijelo vrijeme trajanja kredita, odnosno do konačnog podmirenja svih obveza po ovom Ugovoru.-----

Prije isplate sredstava iz ovog Ugovora, Korisnik kredita i Jamac platac su dužni predati gore navedene instrumente osiguranja, te dostaviti zemljišnoknjižni izvadak za prethodno opisane nekretnine sa upisanom hipotekom u korist Banke po ovom Ugovoru.-----



Založni dužnik, pod materijalnom i kaznenom odgovornošću jamči Banci da je samovlasnik nekretnina opisanih pod točkom 4. ovog članka, 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. upisano pod poslovnim brojevima Z-4713/07, Z-6395/11, Z-1080/14 na nekretninama opisanim pod točkama 4.1.; 4.2.;4.3.;4.4.; Z-4713/07, Z-6395/11 na nekretnini opisanoj pod točkom 4.5.;Z-3942/10, Z-6395/11, Z-1080/14 na nekretnini opisanoj pod točkom 4.6.-----  
Ako Banka radi naplate dospjelog duga upotrijebi jedan od deponiranih instrumenata osiguranja, Korisnik kredita i Jamac platac su na pisani zahtjev Banke, dužni su u roku od 3 (tri) dana od dana primitka tog poziva dostaviti novi instrument osiguranja. -----  
Ukoliko Korisnik kredita i Jamac platac u roku od 3 (tri) dana ne dostave novi instrument osiguranja, smatrat će se da su njihove obveze po ovom Ugovoru dospjele u cijelosti.-----  
Ukoliko tijekom korištenja kredita budu zakonskim propisima uvedeni novi instrumenti osiguranja plaćanja, Korisnik kredita i Jamac platac se obvezuju na zahtjev Banke položiti takve instrumente. Banka može naknadno, za vrijeme korištenja kredita i sve do konačne otplate kredita, zahtijevati od Korisnika kredita i Jamca platca dostavljanje i kojeg drugog instrumenta osiguranja plaćanja.-----  
Korisnik kredita i Jamac platac ovlašćuju Banku da cjelokupno ili dio potraživanja i instrumente osiguranja iz ovog Ugovora može prenijeti na drugu pravnu ili fizičku osobu.-----  
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 o svojem trošku 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, odnosi 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 ovim Ugovorom i Sporazumom ugovoreno u odnosu na zemljište primjenjuju 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 5.

Novčana tražbina Banke prema Korisniku kredita i Jamcu platcu dužniku dopijeva **30.06.2025. (slovima:tridesetoglipnjadvijetisućedvadesetpete)** godine, s tim da Banka ima pravo otkazati Ugovor u slučaju neispunjenja obveza po Ugovoru, u kojem slučaju tražbina dopijeva u cijelosti zajedno s pripadajućim kamatama, naknadama i ostalim troškovima.-----

Otkaz se dostavlja preporučenom pismenom pošiljkom na adresu Korisnika kredita ovog Ugovora. Ugovorne strane su suglasne da se dostava otkaza smatra uredno izvršenom u odnosu na sve stranke Ugovora danom otpreme preporučene pisane pošiljke na sjedište/poslovnu adresu Korisnika kredita navedenu u ovom Ugovoru. O istome će se pismeno obavijestiti Jamac platac.-----

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.-----



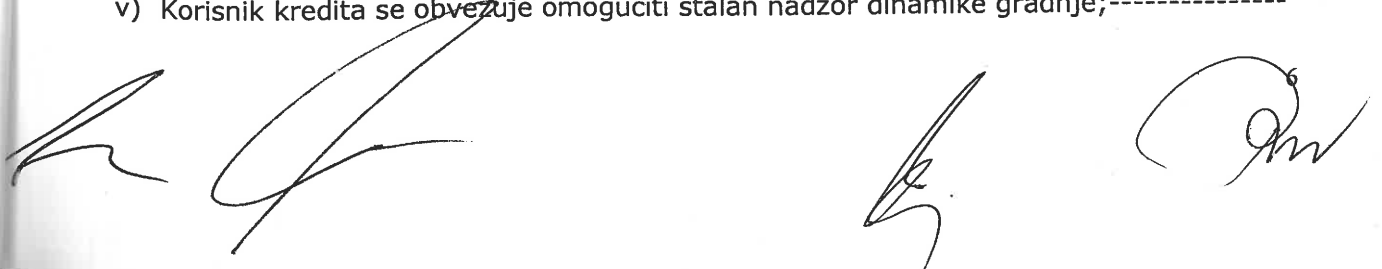
### Članak 6.

Sve troškove vezane uz sastav i provedbu ovog Ugovora snosi Korisnik kredita -----  
Korisnik kredita snosi i sve eventualne dodatne troškove koji nastanu po ovom Ugovoru, a  
koji mogu nastati u slučaju sudskih i izvansudskih sporova i postupaka, bez obzira na  
činjenicu tko je spor/postupak pokrenuo, kao što su: troškovi odvjetnika, troškovi javnog  
bilježnika, troškovi suda, troškovi svih vrsta vještačenja, te ostali troškovi.-----

### Članak 7.

Korisnik kredita i Jamac platac se obvezuju:-----

- a) o dospijeću uredno otplaćivati kredit zajedno s ugovorenim kamatama i troškovima,--
- b) platiti Banci sve troškove predviđene Odlukama Banke, te sve eventualne dodatne troškove po ovom Ugovoru,-----
- c) voditi uredno i ažurno knjigovodstvo,-----
- d) dostavljati Banci godišnje obračune i poslovna financijska izvješća,-----
- e) za cijelo razdoblje korištenja kredita održavati kreditnu sposobnost, likvidnost i solventnost u skladu s važećim zakonskim propisima,-----
- f) pridržavati se propisa o mjerama monetarno-kreditne i devizne politike u svom poslovanju,-----
- g) izvještavati Banku o svim statusnim promjenama,-----
- h) bez odlaganja obavijestiti Banku o namjeri podnošenja prijedloga za pokretanje postupka predstečajne nagodbe sukladno Zakonu o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi,-----
- i) dostavljati godišnje revidirano završno financijsko izvješće,-----
- j) Banku obavještavati o bilo kakvim događajima i okolnostima koje bi mogle utjecati na ispunjavanje obaveza s naslova ovog Ugovora,-----
- k) Korisnik kredita je dužan izvijestiti Banku o svim zaduženjima koja namjerava zatražiti kod drugih vjerovnika (zajmodavaca) i o uvjetima korištenja tih zaduženja,--
- l) da neće založiti ili na bilo koji drugi način opteretiti nekretninu pod zalogom Banke bez suglasnosti Banke,-----
- m) Korisnik kredita se obvezuje da će tijekom trajanja Ugovora postupati pažnjom dobrog privrednika kako bi izbjegao pokretanje stečajnog/likvidacijskog postupka,----
- n) Korisnik kredita se obvezuje da će u svrhu višegodišnjeg osiguranja redovito obnavljati osiguranje, te Banci dostavljati dokaz o obnovljenom osiguranju,-----
- o) Korisnik kredita se obvezuje predočiti financijskom nadzoru Banke sukladno sklopljenom Ugovoru o financijskom nadzoru sa društvom prihvatljivim Banci, pojedinačne cijene za svaku situaciju, te postupati u skladu sa sklopljenim Ugovorom o financijskom nadzoru;-----
- p) Korisnik kredita se obvezuje da će ispunjavati obveze iz Ugovora o financijskom nadzoru;-----
- q) Korisnik kredita se obvezuje promptno izvijestiti Banku o svakom događaju koji može dovesti do kašnjenja u gradnji;-----
- r) Korisnik kredita se obvezuje promptno izvijestiti Banku o namjeri izmjene projekta, te ishoditi prethodnu pisanu suglasnost Banke za takvu izmjenu;-----
- s) Korisnik kredita se obvezuje prije isplate kredita povećati temeljni kapital u iznosu od 25.000,00 EUR (slovima:dvadesetpettisuća eura), koji je potreban za investiciju. Iznos od 25.000,00 EUR (dvadesetpettisuća eura) Korisnik je u obvezi evidentirati u bilanci kao kapital Društva u svrhu pokrivanja negativnog iznosa kapitala i rezervi.-----
- t) Korisnik kredita se obvezuje promptno obavijestiti Banku o pokretanju sudskog, upravnog ili drugog administrativnog postupka protiv Klijenta vezano uz izgrađeni objekt;-----
- u) Korisnik kredita se obvezuje da će pravovremeno podmirivati sve porezne obaveze vezane uz izgrađeni objekt;-----
- v) Korisnik kredita se obvezuje omogućiti stalan nadzor dinamike gradnje;-----



- w) Korisnik se obvezuje po završetku objekta dostaviti procjene vrijednosti nekretnina, koje su instrument osiguranja po plasmanima u Banci, od ovlaštenog procjenitelja prihvatljivog Banci.-----

### Članak 8.

Banka može uskratiti korištenje sredstava iz ovog Ugovora i/ili otkazati ovaj Ugovor i tada dospijeva na naplatu cijeli iznos kredita s pripadajućim kamatama i troškovima ako Korisnik kredita i druge ugovorne strane ne ispune bilo koju obvezu po ovom Ugovoru, a posebno ako:-----

a) ne plate dva uzastopna mjesečna obračuna kamata odnosno anuiteta, ili-----

b) nenamjenski iskoriste kredit, ili-----

c) prezentiraju Banci neistinitu dokumentaciju, odnosno ako se ustanovi da su kod odobravanja kredita - Korisnik kredita i Jamac platca uskratili, ustupili ili prikazali netočne ili nevjerodostojne (poslovne) podatke od važnosti za zaključenje i održanje Ugovora ili da su ustupili ugovorena sredstva osiguranja s nedostacima koji onemogućavaju ili ograničavaju njihovo korištenje, ili-----

d) ne ispune uvjete iz članka 2., 4., 7. ovog Ugovora, ili-----

e) sredstva na računu Korisnika kredita i Jamca platca ili druga imovina (nekretnine, pokretnine, prava) postanu predmet učestalih ili dugotrajnih zapljena ili ovršnih postupaka; odnosno, ako se pokrene u većem opsegu izvansudski postupak unovčenja sredstava osiguranja danih vjerovnicima; ili -----

f) sredstva na računu Korisnika kredita i Jamca platca budu blokirana od strane trećih vjerovnika neovisno o vremenu trajanja takve blokade; ili -----

g) Korisnik kredita i Jamac platca ne izvrše bilo koju drugu obvezu preuzetu ovim Ugovorom; ili,-----

h) ako nastupe okolnosti koje bi po razumnoj prosudbi Banke mogle znatno utjecati na otplatu kredita ili uporabu i vrijednost ugovorenih sredstava osiguranja naplate tražbine, što uključuje ali se ne ograničava na trajniju nesposobnost plaćanja, isticanje stvarnih prava trećih na prenesenu/založenu nekretninu odnosno ustupljene instrumente osiguranja, izostanak davanja zatraženih podataka, pokretanje postupka predstečajne nagodbe, prijeteći stečaj ili likvidacija, prezaduženost ili duže razdoblje neplaćanja dospjelih obveza neovisno o vrsti obveza i sl. i/ili -----

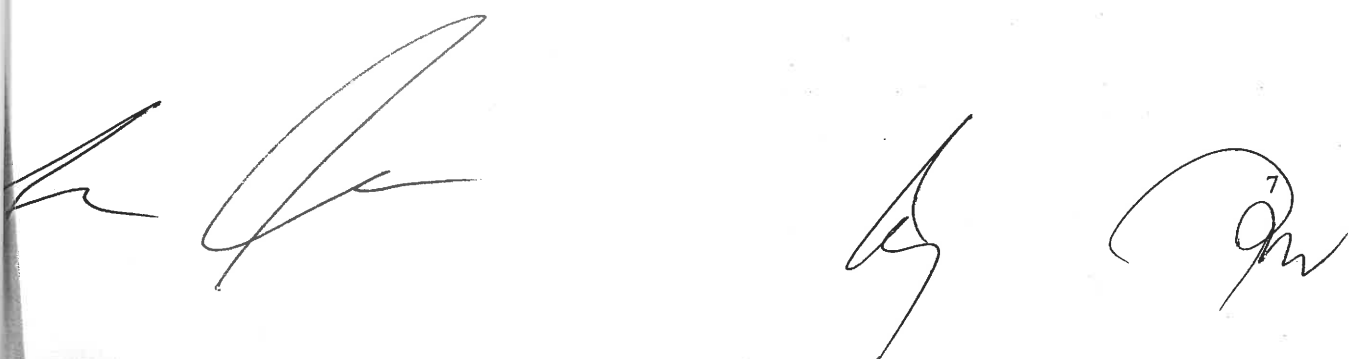
i) ako jedna obveza plaćanja koja ne proizlazi iz ovog Ugovora dospije prijevremeno na naplatu iz razloga zakašnjenja u plaćanju, Banka ima pravo otkazati ovaj Ugovor odnosno uskratiti isplatu kredita po ovom Ugovoru. -----

Banka zadržava pravo otkazati ovaj Ugovor jednostrano ukoliko ocijeni da je rizičnost prevelika za Banku, a pogotovo u slučaju da dođe do insolventnosti Korisnika kredita i Jamca platca i njegovog stečaja ili promjena vlasničkih struktura. -----

Otkazom Ugovora dospijeva na naplatu cijeli iznos kredita s pripadajućim kamatama i troškovima ako Korisnik kredita i Jamca platca ne ispune bilo koju obvezu po ovom Ugovoru.-----

Otkaz se dostavlja preporučenom pismenom pošiljkom na adresu Korisnika kredita iz ovog Ugovora. Ugovorne strane su suglasne da se dostava otkaza smatra uredno izvršenom u odnosu na sve stranke Ugovora danom otpreme preporučene pisane pošiljke na sjedište/poslovnu adresu Korisnika navedenu u ovom Ugovoru. O tome će se pismeno obavijestiti Jamac platca.-----

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 9.**

Korisnik kredita i Jamac platca ovlašćuju Banku da svoje dospjele i nepodmirene tražbine iz ovog Ugovora može naplatiti prijebom kunksih i deviznih sredstava Korisnika kredita i Jamca platca na svim njihovim računima otvorenim kod Banke, bez posebne suglasnosti Korisnika kredita i Jamca platca samo uz naknadnu obavijest Korisniku kredita i Jamcu platcu.-----

#### **Članak 10.**

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, finansijski 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.-----

#### **Članak 11.**

Ukoliko bi se naknadno utvrdila ništavost neke od odredbi ovog Ugovora, isti 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 ništavom odredbom.-----

#### **Članak 12.**

Na sve što nije regulirano ovim Ugovorom 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 Ugovora i Sporazuma, koje akte ugovorne strane potpisom neopozivo prihvaćaju uključujući i njihove dodatke ili izmjene.-----

#### **Članak 13.**

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

#### **Članak 14.**

Izmjene po ovom Ugovoru vrše se dodatkom Ugovora uz obostranu suglasnost.-----

#### **Članak 15.**

Sve troškove se obvezuje snositi Korisnik.-----



**Članak 16.**

Ovaj Ugovor sačinjen je u 5 (pet) jednakoglasećih primjeraka od kojih 3 (tri) pripadaju Banci, po 1 (jedan) ostalim ugovornim stranama.-----


**Članak 17.**

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

**KORISNIK KREDITA:**  
**DOMUS AUREA ISTRRA d.o.o.**

**BANKA:**  
**VENETO BANKA d.d.**

  
**DOMUS AUREA ISTRRA d.o.o.**  
Vodnjan, Trg javne vage 8  
OIB: 93101089495  
\_\_\_\_\_  
Član Uprave Marko Kuftić

  
\_\_\_\_\_  
Tatjana Rinaldis Legović,  
direktorica Poslovnice Poreč

**JAMAC PLATAČ:**  
**IVAN KUFTIĆ**

**VENETO BANKA d.d.**  
**ZAGREB**  
**10059**

\_\_\_\_\_  
Ivan Kuftić



## 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-1080/2014  
Aktivne plombe:

Broj uložka: 2657  
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 <sup>2</sup>	jutra	čhv	
1.	2310/1	KUĆA, BAZEN I DVORIŠTE	899			Pripis iz uložka 2100

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.1.	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: 361-05/09-01/126, 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. 2310/1, 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: 361-05/09-01/126, Ur. broj: 2163/1-18-05/9-09-4.	

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
2. ETAŽA 5/10		
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 131,98 m <sup>2</sup> , a kojem stanu pripada kućni vrt, u Planu posebnih dijelova oznake "B-zelena boja" površine 364,00 m <sup>2</sup>	
1.	DOMUS AUREA ISTRRA D.O.O. POREČ, PARTIZANSKA 4/1 1/1 OIB: 93101089495	

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.		2.400.000,00 EUR	

**Na udio pod rednim brojem 2.**

Zaprimljeno 12.07.2010. broj Z-3942/10

Donosom nekretnine iz z.k.ul. broj 2100 ove k.o., donosi se i sljedeći opis:

Zaprimljeno 17.08.2007. broj Z-4713/07

Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu broj 7710000058 sa sporazumom stranaka o zasnivanju založnog prava na nekretnini radi osiguranja novčane tražbine od 07.08.2007., uknjižuje se pravo založna na nekretnine upisane u A, radi osiguranja tražbine VENETO BANKE d.d. Poslovnica Pula - Istra, prema DOMUS AUREA ISTRRA d.o.o. za trgovinu poslovanje nekretninama, Poreč, Partizanska 4/I, u iznosu od =2.400.000,00 EUR-a (slovima: dvamilijunačetiristotisućaeura) 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:

1. VENETO BANKA D.D., POSLOVNICA PULA FLAVIJEVSKA 8

**1.2. Na udio pod rednim brojem 2.**

Zaprimljeno 12.07.2010. broj Z-3942/10

Donosom nekretnine iz z.k.ul. broj 2100 ove k.o., donosi se i sljedeći opis:

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.

**2.1. 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. 1.1. etažni 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.

**3.1. 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. zbirici 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.

**3.2. 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 22. prosinca 2010. godine, zabilježuje se dopuna zabilježbe upisane pod rednim brojem 3.1. na način da se, uz već navedene sporedne z.k.dloške 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.uložke 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 ISTRA d.o.o., Poreč, Partizanska 4/I, (OIB: 93101098495), u iznosu od =1.750.847,50 EUR (slovima: jedanmilijunsedamstopedesettisućaoamstočetrdesetsedameuraipedesetcenti) 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.**

Zaprimljeno 14.12.2011. broj Z-6395/11

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."

**5.1. Na udio pod rednim brojem 2.**

2.000.000,00 EUR

Zaprimljeno 14.03.2014. broj Z-1080/14

Na temelju solemniziranog Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 12. 03. 2014. godine uknjižuje se zajedničko pravo zaloga na nekretninama u vlasništvu založnog dužnika - korisnika DOMUS AUREA ISTRA d.o.o., Poreč, OIB:93101089495 upisane u A-2. etaža, radi osiguranja novčanog potraživanja za iznos od =2.000.000,00 EUR (slovima: dvamilijuna eura) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan korištenja, s dospijecem, ugovorenim kamatama, zakonskim zateznim kamatama, naknadama, provizijama i troškovima prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode i ostalim uvjetima iz predmetnog Ugovora i Sporazuma, u korist:

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

**5.2. Na udio pod rednim brojem 2.**

Zaprimljeno 14.03.2014. broj Z-1080/14

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

## 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 <sup>2</sup>	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 ISTRA 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 <sup>2</sup> , a kojem stanu pripada kućni vrt, u Planu posebnih dijelova oznake "B-zelena boja" površine 316,00 m <sup>2</sup>	
1.	DOMUS AUREA ISTRA 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.	<b>Na udio pod rednim brojem 2.</b> 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 zalogu 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/I, u iznosu od =2.400.000,00 EUR-a (slovima: dvamilijunačetiristisućaeura) 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:	2.400.000,00 EUR	
	1. VENETO BANKA D.D., POSLOVNICA PULA FLAVIJEVSKA 8		
1.2.	<b>Na udio pod rednim brojem 2.</b> 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.		
2.1.	<b>Na udio pod rednim brojem 2.</b> 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.		
3.1.	<b>Na udio pod rednim brojem 2.</b> 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.		
3.2.	<b>Na udio pod rednim brojem 2.</b> 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		

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:

jedan milijun sedam stotina i sedamsto četrdeset sedam eura i pedeset centi) 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 dospijanjem 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."

## 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-1080/2014  
Aktivne plombe:

Broj uložka: 2100  
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA  
Poduložak 1

ZK uložak je verificiran

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m <sup>2</sup>	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 ISTRA 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
1. ETAŽA 48/100		
1.	s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom u dijelu prizemlja i dijelu prvog kata zgrade, u Planu posebnih dijelova oznake "A-žuta boja", ukupne površine 124,71 m <sup>2</sup> , a kojem stanu pripada kućni vrt, u Planu posebnih dijelova oznake "A-crvena boja" površine 315,00 m <sup>2</sup>	
1.	DOMUS AUREA ISTRA 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><b>Na udio pod rednim brojem 1.</b></p> <p>Zaprimljeno 17.08.2007. broj Z-4713/07</p> <p>Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu broj 771000058 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/I, u iznosu od =2.400.000,00 EUR-a (slovima: dvamilijunačetiristisućaeura) 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 771000058 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><b>Na udio pod rednim brojem 1.</b></p> <p>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>		
1.3.	<p><b>Na udio pod rednim brojem 1.</b></p> <p>Zaprimljeno 12.07.2010. broj Z-3942/10</p> <p>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>		
1.4.	<p><b>Na udio pod rednim brojem 1.</b></p> <p>Zaprimljeno 19.07.2010. broj Z-4065/10</p> <p>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>		
1.5.	<p><b>Na udio pod rednim brojem 1.</b></p> <p>Zaprimljeno 23.12.2010. broj Z-6909/10</p> <p>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 1.4. 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.

**1.6. Na udio pod rednim brojem 1.**

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.

**2.1. Na udio pod rednim brojem 1.**

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: jedanmilijunsedamstopedesettisućaoamstočetrdesetsedameuraipedesetcenti) 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

**2.2. Na udio pod rednim brojem 1.**

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."

**3.1. Na udio pod rednim brojem 1.**

2.000.000,00 EUR

Zaprimljeno 14.03.2014. broj Z-1080/14

Na temelju solemniziranog Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 12. 03. 2014. godine uknjižuje se zajedničko pravo zaloga na nekretninama u vlasništvu založnog dužnika - korisnika DOMUS AUREA ISTRRA d.o.o., Poreč, OIB:93101089495 upisane u A-1. etaža, radi osiguranja novčanog potraživanja za iznos od =2.000.000,00 EUR (slovima: dvamilijunaeura) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan korištenja, s dospijecem, ugovorenim kamatama, zakonskim zateznim kamatama, naknadama, provizijama i troškovima prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode i ostalim uvjetima iz predmetnog Ugovora i Sporazuma, u korist:

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

**4.1. Na udio pod rednim brojem 1.**

Zaprimljeno 14.03.2014. broj Z-1080/14

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

## 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-1080/2014  
Aktivne plombe:

Broj uložka: 2676  
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 <sup>2</sup>	jutra	čhv	
1.	2322/2	KUĆA, BAZEN I DVORIŠTE	834			Pripis iz uložka 2099

## DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Upisi	Primjedbe
2.1.	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 22.04.2010, klasa: 361-05/10-01/107, Ur. broj: 2163/1-18-05/9-10-3, zabilježuje se da je za obiteljsku kuću sa dvije dvoetažne stambene jedinice i dva vanjska bazena na č. kat. br. 2322/2, upisane u A, izdano uvjerenje za uporabu građevine, Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, Odsjeka za prostorno uređenje i gradnju Poreč od 22.04.2010, klasa: 361-05/10-01/107, Ur. broj: 2163/1-18-05/9-10-3.	

B  
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
<b>2. ETAŽA 49/100</b>		
1.	S kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa dvoetažnim stanom u dijelu prizemlja i dijelu prvog kata zgrade, sveukupne površine 127,81 m <sup>2</sup> , u Planu posebnih dijelova oznake "B-plava boja", kojem stanu pripada i sporedni dio - kućni vrt sa pripadajućim vanjskim bazenom, u Planu posebnih dijelova oznake "B-zelena boja", površine 285,00 m <sup>2</sup> .	
1.	<b>DOMUS AUREA ISTRRA D.O.O. POREČ, PARTIZANSKA 4/1 1/1</b> <b>OIB: 93101089495</b>	

C  
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe

**1.1. Na udio pod rednim brojem 2.**

2.400.000,00 EUR

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 zaloga 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/I, u iznosu od =2.400.000,00 EUR-a (slovima: dvamilijunačetiristotisuća eura) 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

1. VENETO BANKE D.D., POSLOVNICA PULA FLAVIJEVSKA 8

**2.1. 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 su z.k.ul. broj 2100, 2099 i etažni 2658 i 2676 k.o. Kaštelir-SPOREDNI Z.K. ULOŠCI.

**2.2. 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.uložke broj 2099, 2658 i 2676 kod založnog prava upisanog temeljem ovosudnog rješenja posl. br. Z-4713/07.

**3.1. 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 ISTRA d.o.o., Poreč, Partizanska 4/I, (OIB: 93101098495), u iznosu od =1.750.847,50 EUR (slovima: jedanmilijunsedamstopešettisućaosamstočetrdesetsedameuraipedesetcenti) 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 sukladno Sporazuma u korist

1. VENETO BANKA D.D. ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58  
OIB: 81712716992**3.2. 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."

**4.1. Na udio pod rednim brojem 2.**

2.000.000,00 EUR

Zaprimljeno 14.03.2014. broj Z-1080/14

Na temelju solemniziranog Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 12. 03. 2014. godine uknjižuje se zajedničko pravo zaloga na nekretninama u vlasništvu

založnog dužnika - korisnika DOMUS AUREA ISTRA d.o.o., Poreč,  
OIB:93101089495 upisane u A-2. etaža, radi osiguranja novčanog  
potraživanja za iznos od =2.000.000,00 EUR (slovima: dvamilijuna eura) u  
kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan korištenja, s  
dospijecom, ugovorenim kamatama, zakonskim zateznim kamatama,  
naknadama, provizijama i troškovima prisilne naplate bilo sudske ili  
izvansudske prirode i ostalim uvjetima iz predmetnog Ugovora i  
Sporazuma, u korist:

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

4.2. **Na udio pod rednim brojem 2.**

Zaprimljeno 14.03.2014. broj Z-1080/14

Zabiljezuje se da je z.k.ul. broj 2099 k.o. Kaštelir - GLAVNI Z.K.ULOŽAK te  
da su z.k.ul. broj 2676, 2100 i 2657 sve k.o. Kaštelir - SPOREDNI  
Z.K.ULOŠCI.

## 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-1080/2014  
Aktivne plombe:

Broj uložka: 2676  
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA  
Poduložak 1

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m <sup>2</sup>	jutra	čhv	
1.	2322/2	KUĆA, BAZEN I DVORIŠTE	834			Pripis iz uložka 2099

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Upisi	Primjedbe
2.1.	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 22.04.2010, klasa: 361-05/10-01/107, Ur. broj: 2163/1-18-05/9-10-3, zabilježuje se da je za obiteljsku kuću sa dvije dvoetažne stambene jedinice i dva vanjska bazena na č. kat. br. 2322/2, upisane u A, izdano uvjerenje za uporabu građevine, Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, Odsjeka za prostorno uređenje i gradnju Poreč od 22.04.2010, klasa: 361-05/10-01/107, Ur. broj: 2163/1-18-05/9-10-3.	

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.	ETAŽA 51/100	
1.	S kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa dvoetažnim stanom u dijelu prizemlja i dijelu prvog kata zgrade, sveukupne površine 130,03 m <sup>2</sup> , u Planu posebnih dijelova oznake "A-žuta boja", kojem stanu pripada i sporedni dio - kućni vrt sa pripadajućim vanjskim bazenom, u Planu posebnih dijelova oznake "A-crvena boja", površine 285,00 m <sup>2</sup> .	
1.	DOMUS AUREA ISTRRA D.O.O. POREČ, PARTIZANSKA 4/1 1/1 OIB: 93101089495	

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe

**1.1. Na udio pod rednim brojem 1.**

2.400.000,00 EUR

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 zaloga 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/I, u iznosu od =2.400.000,00 EUR-a (slovima: dvamilijunačetiristotisućaeura) 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

1. VENETO BANKE D.D., POSLOVNICA PULA FLAVIJEVSKA 8

**2.1. Na udio pod rednim brojem 1.**

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 i 2676 k.o. Kaštelir-SPOREDNI Z.K. ULOŠCI.

**2.2. Na udio pod rednim brojem 1.**

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.

**3.1. Na udio pod rednim brojem 1.**

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 ISTRA d.o.o., Poreč, Partizanska 4/I, (OIB: 93101098495), u iznosu od =1.750.847,50 EUR (slovima:

jedanimilijunsedamstopedesettisućaoamstočetredesetsedameuraipedesetcenti) 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 sukladno Sporazuma u korist

1. VENETO BANKA D.D. ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58  
OIB: 81712716992**3.2. Na udio pod rednim brojem 1.**

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."

**4.1. Na udio pod rednim brojem 1.**

2.000.000,00 EUR

Zaprimljeno 14.03.2014. broj Z-1080/14

Na temelju solemniziranog Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 12. 03. 2014. godine uknjižuje se zajedničko pravo zaloga na nekretninama u vlasništvu

založnog dužnika - korisnika DOMUS AUREA ISTRRA d.o.o., Poreč,  
OIB:93101089495 upisane u A-1. etaža, radi osiguranja novčanog  
potraživanja za iznos od =2.000.000,00 EUR (slovima: dvamilijuna eura) u  
kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan korištenja, s  
dospijecem, ugovorenim kamatama, zakonskim zateznim kamatama,  
naknadama, provizijama i troškovima prisilne naplate bilo sudske ili  
izvansudske prirode i ostalim uvjetima iz predmetnog Ugovora i  
Sporazuma, u korist:

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

4.2. **Na udio pod rednim brojem 1.**

Zaprimljeno 14.03.2014. broj Z-1080/14

Zabilježu se da je z.k.ul. broj 2099 k.o. Kaštelir - GLAVNI Z.K.ULOŽAK te  
da su z.k.ul. broj 2676, 2100 i 2657 sve k.o. Kaštelir - SPOREDNI  
Z.K.ULOŠCI.

## 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-1080/2014  
 Aktivne plombe:

Broj uložka: **2099**

## ZK uložak je verificiran

**A**  
 Posjedovnica  
 PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m <sup>2</sup>	jutra	čhv	
1.	2313/1	ORANICA	750			
2.	2313/3	ORANICA	750			

**B**  
 Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.	UDIO 1/1	
2.	DOMUS AUREA ISTRRA D.O.O. POREČ, PARTIZANSKA 4/1	

**C**  
 Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
3.1.	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 zaloge na nekretnine upisane u A, radi osiguranja tražbine VENETO BANKE d.d. Poslovnica Pula - Istra, prema DOMUS AUREA ISTRRA d.o.o. za trgovinu poslovanje nekretninama, Poreč, Partizanska 4/I, u iznosu od =2.400.000,00 EUR-a (slovima: dvamilijunačetiristotisućaeura) 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	2.400.000,00 EUR	
1.	VENETO BANKE D.D., POSLOVNICA PULA FLAVIJEVSKA 8		

3.2. 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.

4.1. 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. etažni 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.

5.1. 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.

5.2. 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 22. prosinca 2010. godine, zabilježuje se dopuna zabilježbe upisane pod rednim brojem 5.1. 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.

5.3. 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.

6.1. Zaprimljeno 14.12.2011. broj Z-6395/11

1.750.847,50 EUR

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 ISTRA d.o.o., Poreč, Partizanska 4/I, (OIB: 93101098495), u iznosu od =1.750.847,50 EUR (slovima: jedanmilijunsedamstopedesettisućasamstočetredesetdameuraipedesetcenti) u protivrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja uvećane za ugovorene kamate (promjenjiva kamatna stopa), zakonske zatezne kamate, naknade, provizije i troškove, s dospijanjem i ostalim uvjetima sukladno Sporazuma u korist

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

6.2. 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."

7.1. Zaprimljeno 14.03.2014. broj Z-1080/14

2.000.000,00 EUR

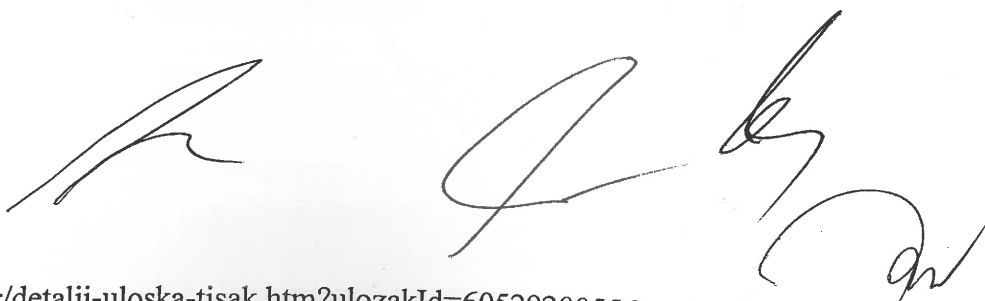
Na temelju solemniziranog Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 12. 03. 2014. godine uknjižuje se zajedničko pravo zaloga na nekretninama u vlasništvu založnog dužnika - korisnika DOMUS AUREA ISTRA d.o.o., Poreč, OIB:93101089495 upisane u A i to na k.č.broj 2313/1 i k.č.broj 2313/3 radi osiguranja novčanog potraživanja za iznos od =2.000.000,00 EUR (slovima: dvamilijuna eura) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan korištenja, s dospijećem, ugovorenim kamatama, zakonskim zateznim kamatama, naknadama, provizijama i troškovima prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode i ostalim uvjetima iz predmetnog Ugovora i Sporazuma, u korist:

1. VENETO BANKA D.D. ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58

OIB: 81712716992

7.2. Zaprimljeno 14.03.2014. broj Z-1080/14

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





REPUBLIKA HRVATSKA  
JAVNI BILJEŽNIK

Nansi Kopic  
Anticova 9/I, Pula

BROJ: OV-7597/15

Ja, Javni bilježnik **Nansi Kopic** iz Pule, Anticova 9/I,  
potvrđujem da su mi stranke:

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 ISTRA 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**

2) **IVAN KUFTIĆ**, OIB:58442680749 rođen 04.07.1985, Kožljak, Kožljak 140, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 105439330 izdanu od PP Labin, u svojstvu **Jamac platac**

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.

**Isprava je solemnizirana u 7 (sedam) primjeraka. Prilozi su pročitani strankama i to:**  
**UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU BROJ KS-123-2015, Izvatci iz Zemljišne knjige**

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 2.925,00 kn. Zaračunat trošak u iznosu od 5,00 kn po 37. Zaračunat PDV u iznosu od 732,50 kn.

BROJ: OV-7597/15

U Puli, 18.06.2015.

(osamnaestilipnjadvjetisućeipetnaeste)





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

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

**POTVRDA**

Posl. br. OU-441/20-I

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 10.06.2015.g. (desetipnjadvijetisućpetnaestegodine), solemniziran u ovome javnobilježničkom uredu dana 18.06.2015.g. (osamnaestoglipnjadvijetisućpetnaestegodine) pod posl.br. OV-7597/15, sa prilogom **UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU BROJ KS-123-2015** od 10.06.2015.g. (desetipnjadvijetisućpetnaestegodine), sklopljen između stranaka i to: **VENETO BANKA d.d.**, Zagreb, Draškovićeva 58, OIB: 81712716992 kao **Banka**, **DOMUS AUREA ISTRRA d.o.o.**, Vodnjan, Trg javne vage 8, OIB: 93101089495 kao **Korisnik kredita i/ili Založni dužnik** i **IVAN KUFTIĆ**, Kožljak, Kožljak 140, OIB: 58442680749 kao **Jamac platac** 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 14.08.2020.g. (četnaestogkolovozadvijetisućdvadesetogodine) te popratnu dokumentaciju, utvrđujem da je narečeni:-----

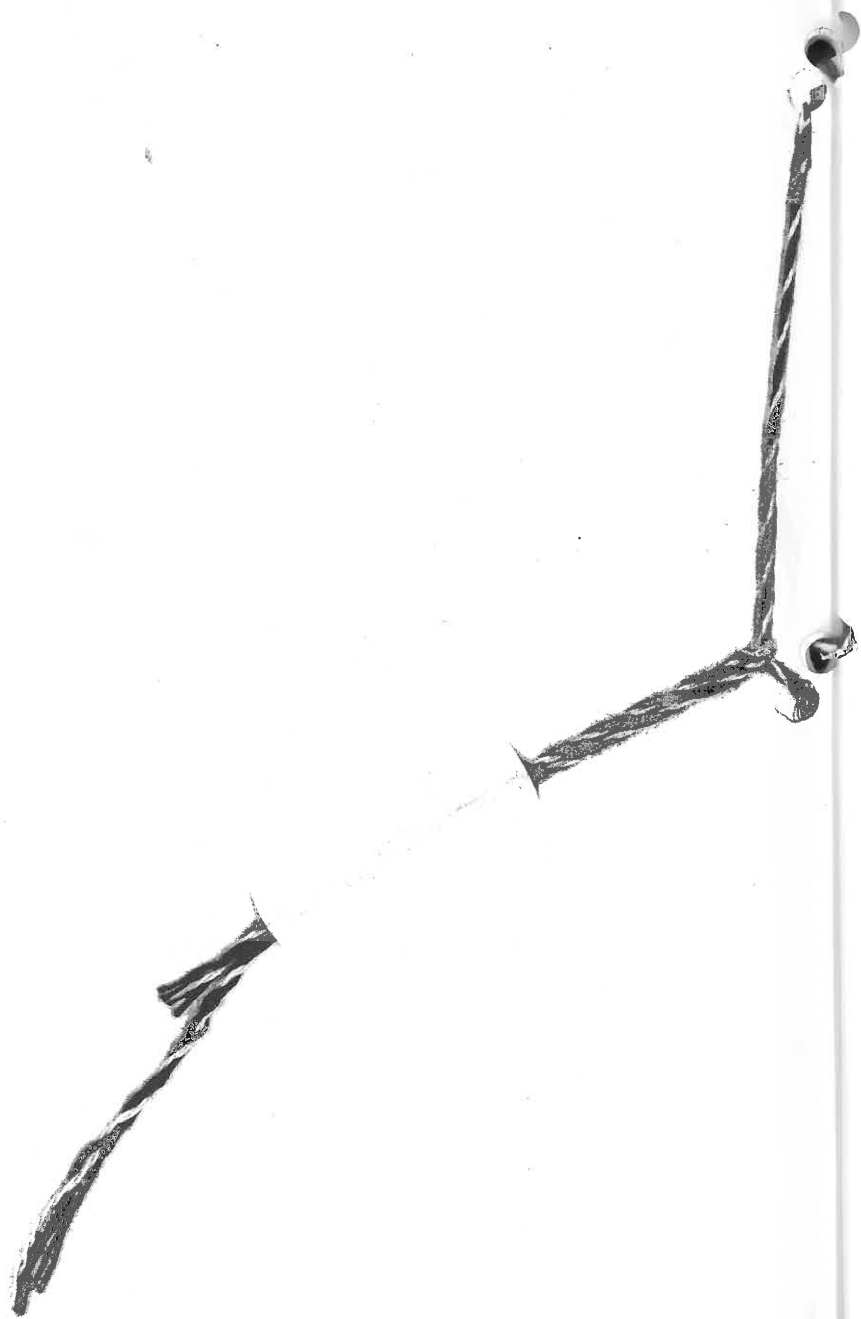
**SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE** od dana 10.06.2015.g. (desetipnjadvijetisućpetnaestegodine), solemniziran u ovome javnobilježničkom uredu dana 18.06.2015.g. (osamnaestoglipnjadvijetisućpetnaestegodine) pod posl.br. OV-7597/15, sa prilogom **UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU BROJ KS-123-2015** od 10.06.2015.g. (desetipnjadvijetisućpetnaestegodine),-----  
**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)-----

Javni bilježnik  
Nansi Kopic





2000

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 Ugovor o dugoročnom kreditu broj KS-123-2015 s priložima - solemniziran kod javnog bilježnika Nansi Kopic pod posl. brojem OV-7597/15 dana 18. 06 2015. g. sklopljen između VENETO BANKE d:d: kao Banka, DOMUS AUREA ISTRRA d.o.o. i IVANA KUFTIĆA , kao jamca platca, dana 10.06.2015. godine**

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 38 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 43,00 kn.  
Javnobilježnička nagrada po čl. 17. PPJT zaračunata u iznosu od 480,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 120,00 kn.

**Broj: OV-10806/2020**  
Zagreb, 04.12.2020.



Javni bilježnik  
**IVAN PARLOV**

*[Handwritten signature]*  
**JAVNOBILJEŽNIČKI  
PRISJEDNIK  
MARIJA DAJAK**

