

Obrazac OPP-245/19-MPO

CROATIA BANKA d.d., Zagreb (Grad Zagreb), Roberta Frangeša Mihanovića 9, Komercijalni centar Split, Domovinskog rata 49a, MB: 03467988, OIB: 32247795989, IBAN broj: HR0324850031000009027, kao Kreditor i založni vjerovnik (u daljnjem tekstu: Banka), koju zastupa Marino Kotoraš, direktor Komercijalnog centra Split, temeljem punomoći OV-9441/2019

NISKOENERGETSKI SUSTAVI d.o.o Solin (Grad Solin), Zoranićeva 61/A, OIB: 26857902839 IBAN: HR9024850031100301678, kao Dužnik (u daljnjem tekstu: Dužnik i Založni dužnik) koga zastupa Mate Mendeš, član Uprave
zaključuju sljedeći

UGOVOR

o međusobnom poslovnom odnosu br. 04/2020

sa

Sporazumom o zasnivanju založnog prava –hipoteke na nekretninama

I.

Banka će sukladno ovom Ugovoru o međusobnom poslovnom odnosu br. 04/2020 sa Sporazumom o zasnivanju založnog prava - hipoteke na nekretninama (u daljnjem tekstu: Ugovor) i načelu sigurnosti novčanih plasmana odobravati Dužniku kredite i drugo (dalje: plasman/plasmani) do iznosa navedenog u svakom konkretnom ugovoru o plasmanu prema tečaju i rokovima dospijeća i ostalim uvjetima navedenim u pojedinim ugovorima o plasmanu koji budu zaključeni na temelju ovog Ugovora za svaki pojedini pravni posao, a koji sveukupno odobreni iznos, sukladno aktima Banke, zajedno s kamatama, naknadama i troškovima iz istih, neće prelaziti iznos 600.000,00 kn (slovima: šestotisućakuna) na dan odobrenja plasmana sve sukladno aktima Banke.

II.

Založni dužnik izričito dozvoljava da se temeljem ovog Ugovora, a bez svakog njegovog daljnjeg pitanja, za osiguranje potraživanja Banke po ovom Ugovoru iz članka I. ovog Ugovora odnosno pojedinačnim plasmanima iz članka I. i IV. ovog Ugovora, zasnuje i uknjiži u korist Banke založno pravo - hipoteka trećeg reda u iznosu:-

- 600.000,00 kn (slovima: šestotisućakuna) uvećano za ugovorene kamate, naknade i druge troškove, zateznu kamatu po stopi zakonske zatezne kamate, promjenjivu te ostale uvjete iz ovog Ugovora.---

na nekretninama u vlasništvu Založnog dužnika i to:

* pripadajući suvlasnički dio nekretnine, zk.č.br. 5191/4, ŠEST (6) STAMBENIH GRAĐEVINA, DVORIŠTE površine 5592 m2, STAMBENA GRAĐEVINA, ANAGRAFSKE OZNAKE PUT MIRA 74A površine 200 m2, STAMBENA GRAĐEVINA, ANAGRAFSKE OZNAKE PUT MIRA 74B površine 200 m2, STAMBENA GRAĐEVINA, ANAGRAFSKE OZNAKE PUT MIRA 74C površine 200 m2, STAMBENA GRAĐEVINA, ANAGRAFSKE OZNAKE PUT MIRA 74D površine 200 m2, STAMBENA GRAĐEVINA, ANAGRAFSKE OZNAKE PUT MIRA 74E površine 200 m2, STAMBENA GRAĐEVINA, ANAGRAFSKE OZNAKE PUT MIRA 74F površine 200 m2, DVORIŠTE površine 4392 m2, ukupne površine 5592 m2, zemljišta zajedničkih dijelova i uređaja zgrade povezanog s posebnim dijelom zgrade i to: 38. Suvlasnički dio: 93/4874 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-38).
dijela što čini Stambeni prostor, označen kao S9-PK (u grafičkom dijelu elaborata označen ljubičastom bojom), koji se nalazi u dijelu potkrovlja višestambene građevine "4" anagrafske oznake Put mira 74E i koji se sastoji od sljedećih prostora: dnevnog boravka, kuhinje s blagovaonicom, predprostora, kupaonice s wc-om i dvije spavaće sobe, ukupne neto korisne površine 59.27 m2, s pripatkom - balkonom (u elaboratu etažiranja označen ljubičastom bojom) neto korisne površine 5.09 m2, ostavom 4 (u elaboratu etažiranja označen bijelom bojom) neto korisne površine 4.91 m2 i dva vanjska parking mjesta VPM 72 i VPM 73 (u elaboratu etažiranja označeni žutom bojom) ukupne neto korisne površine 24.00 m2, odnosno, sveukupne neto korisne površine 93.27 m2 upisano u zk. ul. 7580 K.O. 329711, Solin kod Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Solin.

Prilog ovom Ugovoru je/su zemljišnoknjižni izvadak/izvaci za navedene nekretnine za koju/koje Založni dužnik svojim potpisom na ovom Ugovoru jamči Banci pod kaznenom i materijalnom odgovornošću da potpuno i

Obrazac OPP-245/19-MPO

istinito prikazuju vlasništvo, stanje tereta i da su te nekretnine bez drugih ograničenja i prava trećih koja bi umanjivala ili ograničavala njegovo pravo vlasništva na nekretninama.

Troškove upisa hipoteke snosi Dužnik.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da založno pravo koje se zasniva i uknjižuje u korist Banke po ovom Ugovoru na nekretninama osigurava tražbinu Banke po ovom Ugovoru, uključujući i sve njegove eventualne buduće Anex-e/Dodatke i to sve dok ne budu namirena potraživanja Banke po ovom Ugovoru i svim pojedinačnim ugovorima o plasmanima odobrenim temeljem ovog Ugovora.

III.

Potraživanje Banke prema Dužniku i Založnom dužniku po ovom Ugovoru dospijeva najkasnije 27.07.2025.g. (slovima: dvadesetsedmogsrpnjadvjetisućedvadesetpetogodine) te se unutar istog roka mogu odobravati i zaključivati pojedinačni ugovori o plasmanima iz članka I. i IV. ovog Ugovora.

Ugovorne strane su suglasne da u slučaju izmjene dospijeca ovog Ugovora nakon sklapanja Anex-a/Dodatka Ugovoru, tražbina po ovom Ugovoru dospijeva prema roku, odnosno rokovima dospijeca utvrđenim između Banke i Dužnika i Založnog dužnika u zadnjem zaključenom Anex-u/Dodatku ovog Ugovora, a s čime su ugovorne strane izričito suglasne.

Potraživanje Banke dospijeva i prema roku dospijeca navedenom u svakom konkretnom zaključenom ugovoru o plasmanu (pravnom poslu) iz članka I. i IV. ovog Ugovora, kao i danom pismene izjave o otkazu ovog Ugovora i/ili ugovora o plasmanu izvršene sukladno članku XI. ovog Ugovora, poslano preporučenim pismom s povratnicom na adresu Dužnika, odnosno na adresu Dužnika o kojoj je naknadno pismeno obavijestio Banku te plaćanjem po bankarskoj garanciji na poziv i/ili akreditivu. Ugovorne strane su suglasne da izjava o otkazu ovog Ugovora proizvodi učinke od dana predaje preporučene pošiljke na poštu, bez obzira da li je dostava uspjela. Otkaz ovog Ugovora Dužniku, djeluje i prema ostalim ugovornim stranama.

Ugovorne strane su obvezne obavijestiti Banku o promjeni svoje adrese te prihvaćaju sve štete koje mogu nastati zbog propuštanja postupanja po navedenoj obvezi, a s čim su iste izričito suglasne.

IV.

Ugovore iz članka I. ovog Ugovora Banka će zaključivati s Dužnikom i Založnim dužnikom, ako Dužnik i Založni dužnik ispunjavaju uvjete iz Bančinog Pravilnika u poslovanju s pravnim osobama i nakon što Banka utvrdi da bonitet Dužnika i Založnog dužnika jamči sigurnost novčanih plasmana i uredno izvršenje preuzete obveze Dužnika i Založnog dužnika prema Banci.

O ispunjenju uvjeta iz prethodnog stavka ovisit će i visina iznosa do kojeg će Banka dozvoliti zaduženje Dužnika.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se u svakom pojedinačnom ugovoru o plasmanu, koji bude zaključen temeljem ovog Ugovora, utvrditi sve pojedinosti plasmana: vrsta plasmana, iznos plasmana, vrstu valute i tečajevne isplate, namjena plasmana, redovna kamatna stopa za kredite, naknade, rok i način korištenja, način i rok otplate, osnova izdavanja bankarske garancije na poziv/bankovne garancije na poziv i akreditiva, korisnika bankarske garancije na poziv/bankovne garancije na poziv i akreditiva, rok važenja bankarske garancije na poziv/ bankovne garancije na poziv i akreditiva, naknade za izdavanje bankarske garancije na poziv / bankovne garancije na poziv i akreditiva, instrumenti osiguranja i ostalo, sukladno ovom Ugovoru i aktima Banke te praksi Banke.

V.

Za svaki pravni posao iz članka I. i IV. ovog Ugovora Banka će s Dužnikom zaključivati poseban ugovor o plasmanu nakon što se uknjiži založno pravo - hipoteku u korist Banke na nekretninama u vlasništvu Založnog dužnika kako je ugovoreno u članku II. ovog Ugovora.

Ugovorne strane izričito su suglasne da će se pojedinačni ugovori o plasmanu odobreni i zaključeni temeljem ovog Ugovora zaključivati samo između Banke i Dužnika, a što potpisom na ovom Ugovoru izričito prihvaćaju. Ugovorne strane navode da su izričito suglasne i izjavljuju da je na njihovo traženje ovako uređeno zaključivanje pojedinačnih ugovora za plasmane samo između Banke i Dužnika i da se odriču bilo kakvih prigovora u vezi s tim te da po svim pojedinačnim ugovorima o plasmanima koji budu zaključeni samo između Banke i Dužnika, imaju obvezu i odgovaraju Banci jednako kao što su se obvezali i po ovom Ugovoru u vezi obveza Dužnika kod Banke.

VI.

Dužnik i Založni dužnik izričito ovlašćuju Banku da na temelju ovog Ugovora i pojedinačnih ugovora o plasmanu iz članka I. i IV. ovog Ugovora, kao i eventualnih Anex-a/Dodatka tih ugovora, može bez svakog

daljnijeg pitanja pokrenuti postupak prisilne ovrhe na nekretninama iz članka II. ovog Ugovora, radi naplate osiguranog potraživanja Banke iz članka I. ovog Ugovora temeljem ovog Ugovora nakon njegove dospelosti.-

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se u smislu Ovršnog zakona založene nekretnine mogu prodati neposrednom pogodbom.

Dužnik izriekom pristaje da Banka radi naplate svoje tražbine, u slučaju dospelosti bilo koje obveze iz članka I. ovog Ugovora i iz pojedinačnih ugovora o plasmanu iz članka I. i IV. ovog Ugovora, kao i eventualnih Anex-a/Dodataka tih ugovora, može provesti neposrednu i prisilnu ovrhu na temelju ovog Ugovora na svim novčanim sredstvima na računima te na cjelokupnoj preostaloj pokretnoj i nepokretnoj imovini Dužnika.

Utvrđuje se da Banka visinu i dospjeće svoje tražbine nastale iz ovog Ugovora, kao i pojedinačnih ugovora o plasmanu iz članka I. i IV. ovog Ugovora, uključujući i njihove Anex-e /Dodatke, dokazuje temeljem Izvatka iz svojih poslovnih knjiga i pojedinačnim zaključenim ugovorima o plasmanima te njihovim Anex-ima/Dodacima.

Ugovorne strane izričito ovlašćuju Banku da sukladno Ovršnom zakonu odredi opseg ili vrijeme ispunjenja tražbine.

Ugovorne strane su suglasne da je javni bilježnik ovlašten staviti na ovaj Ugovor potvrdu ovršnosti na temelju pisanog zahtjeva Banke u kojem će biti naznačen datum dospjeća tražbine i iznos dospjele osigurane tražbine, a uz koji će biti priložen Izvadak iz poslovnih knjiga Banke i pojedinačni ugovori o plasmanima s Anex-ima/Dodacima iz kojih tražbina proizlazi.

VII.

Ugovorne strane su suglasne da se zatezna kamata obračunava i naplaćuje na dospjele nepravovremeno plaćene obveze.

VIII.

Dužnik se obvezuje obavljati **80,00% (slovima: osamdesetposto) kunskog i deviznog poslovanja preko računa otvorenih kod Banke, sve pod prijetnjom otkaza ovog Ugovora.**

IX.

Dužnik se obvezuje:

- da se neće zaduživati bez suglasnosti Banke
- neće davati ni vraćati pozajmice bez suglasnosti Banke
- da će sva potraživanja Banke imati povlašteni status naplate u odnosu na bilo koje drugo potraživanje ostalih vjerovnika Dužnika,
- Neće isplaćivati dobit bez suglasnosti Banke

Založni dužnik se obvezuje Banci pod materijalnom i kaznenom odgovornošću da neće raspolagati s hipotekom s hipotekom upisanom/uknjiženom na nekretninama iz članka II. ovog Ugovora:

- u korist CROATIA BANKA d.d. Zagreb, OIB: 32247795989, pod brojem: Z-11370/2019 od 11.04.2019.g. (slovima: jedanaestitavnjadvijetisućedevetnaestegodine), i pod brojem: Z-13375/2019 od 11.04.2019.g. (slovima: jedanaestitavnjadvijetisućedevetnaestegodine)

i preuzima obvezu odmah po podmirenju tražbine osigurane tom hipotekom ishoditi brisovno očitovanje od založnog vjerovnika i bez odgode ga predati na provedbu sudu radi brisanja založnog prava.

Založni dužnik sukladno članku 347. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima izričito dozvoljava Banci da bez ikakve njegove daljnje suglasnosti ili odobrenja u zemljišnim knjigama na nekretninama navedenim u ovoj točki ishodi zabilježbu obveze brisanja hipoteke upisane/uknjižene pod brojem:

- u korist CROATIA BANKA d.d. Zagreb, OIB: 32247795989, pod brojem: Z-11370/2019 od 11.04.2019.g. (slovima: jedanaestitavnjadvijetisućedevetnaestegodine), i pod brojem: Z-13375/2019 od 11.04.2019.g. (slovima: jedanaestitavnjadvijetisućedevetnaestegodine)

te ovlašćuje Banku da temeljem ovog Ugovora podnese prijedlog nadležnom sudu za upis te zabilježbe na nekretnini, bez ikakve njegove daljnje suglasnosti ili odobrenja.

X.

Dužnik je suglasan da Banka može jednostrano i bez posebne obavijesti Dužniku u svakom trenutku onemogućiti daljnje korištenje i odobravanje pojedinačnih ugovora o plasmanima temeljem ovog Ugovora, odnosno eventualnih Anex-a/Dodatka, a o kojoj okolnosti će se naknadno obavijestiti Dužnika, sa čime su ugovorne strane izričito suglasne.

XI.

Ukoliko je:-----

- Dužnik i Založni dužnik dao Banci netočne ili neistinite podatke kod sklapanja ovog Ugovora kredita i/ili-----
- ako Dužnik i Založni dužnik ne plaća o dospelju obveze po ovom Ugovoru kako je ugovoreno odnosno pojedinačnim ugovorima o plasmanu i/ili-----
- se Dužnik i Založni dužnik ne pridržava bilo koje financijske i/ili ne financijske obveze iz ovog Ugovora i/ili-----
- Dužnik postane insolventan, obustavi plaćanja ili njegov račun bude blokiran i/ili ima nepodmireni dospjeli dug prema drugim vjerovnicima i/ili ako mu prijete stečaj ili likvidacija i/ili je podnio prijedlog za otvaranje postupka predstečajne nagodbe i/ili-----
- je u tijeku ovršni, stečajni ili drugi postupak nad imovinom Dužnik i Založnog dužnika i/ili imovinom koja je instrument osiguranja naplate tražbina iz ovog Ugovora,-----

Banka ima pravo otkazati ovaj Ugovor i konkretne ugovore o plasmanu, bez obzira na ugovoreni rok dospelja po ovom Ugovoru odnosno pojedinačnim ugovorima koji su odobreni iz ovog Ugovora i učiniti ih dospjelim. --

Danom otpremanja pisanog otkaza ovog Ugovora i konkretnih ugovora o plasmanu, obavljenog sukladno članku III. ovog Ugovora, dospjevaju u cijelosti potraživanja Banke prema Dužniku i Založnom dužniku, s osnove glavnice te zajedno s kamatama, naknadama i drugim troškovima po ovom Ugovoru i pojedinačnim konkretnim ugovorima o plasmanima, a s čim su sve ugovorne strane izričito suglasne.-----

XII.

Ugovorne strane su upoznate i obaviještene da Banka osobne podatke prikupljene ovim Ugovorom obrađuje u svrhu izvršenja ovog Ugovora i izvršavanja svojih zakonskih obveza.-----

XIII.

Ugovorne strane su izričito suglasne da se na sve što nije regulirano ovim Ugovorom primjenjuju odredbe Općih uvjeta poslovanja Banke s poslovnim subjektima, a s kojim su Dužnik i Založni dužnik upoznati u trenutku zaključenja ovog Ugovora. Dužnik i Založni dužnik su suglasni da se sve naknadne izmjene i dopune Općih uvjeta poslovanja Banke s poslovnim subjektima neposredno primjenjuju na ovaj Ugovor te svih ostalih akata Banke, sa svim izmjenama i dopunama koje budu donesene u tijeku trajanja ovog Ugovora, a koje se odnose na ovaj Ugovor.-----

XIV.

Ugovorne strane su suglasne da će se ovaj Ugovor potvrditi (solemnizirati) kod javnog bilježnika o trošku Dužnika.-----

XV.

U slučaju spora nadležan je sud u sjedištu Banke.-----

XVI.

U znak suglasnosti i prihvaćanja svih prava i obveza iz ovog Ugovora ugovorne strane isti vlastoručno potpisuju.-----

Ovaj je Ugovor zaključen je u 5 (slovima: pet) istovjetnih primjeraka, od kojih 2 (slovima: dva) primjerka za Banku, a po jedan primjerak za ostale ugovorne strane, javnog bilježnika i sud.-----

U Splitu, dana 27.07.2020.g. (slovima: dvadesetsedmispnjadvijetisućedvadesetogodine)-----

BANKA:


CROATIA BANKA d.d.
Komercijalni centar Split

koga zastupa, Marino Kotoraš,
Direktor Komercijalnog centra Split

DUŽNIK:
I ZALOŽNI DUŽNIK


NISKI ENERGETSKI
SUSTAVI
Mate Menduš, član Uprave
OIB: 26857902839



REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
Goran Čolak
Split, Put mostina 8

Poslovni broj: OV-3816/2020

Ja, javni bilježnik **Goran Čolak**, Split, Put mostina 8, potvrđujem da je stranka:

NISKOENERGETSKI SUSTAVI d.o.o., MBS 060294945, OIB 26857902839, Solin, ZORANIĆEVA 61/A, zastupano po članu uprave **MATE MENDEŠ, OIB 76051612993, SOLIN, PUT MIRA 74E**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 113110505 PP SOLIN, ovlašten zastupati pojedinačno i samostalno, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao dužnik i založni dužnik

podnijela prednju privatnu ispravu: **Ugovor o međusobnom poslovnom odnosu br. 04/2020 sa Sporazumom o zasnivanju založnog prava-hipoteke na nekretninama zaključen 27.07.2020.** na potvrdu.

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

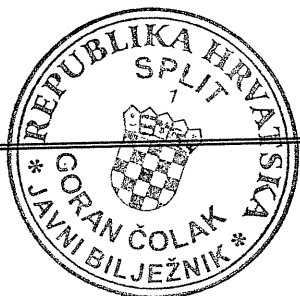
Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitao te ga upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Stranci izdano 4 (četiri) primjerka solemnizirane isprave

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 280,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 1.600,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 400,00 kn.

Split, 10.09.2020.

Javni bilježnik
Goran Čolak



Ovaj je javnobilježnički akt izvršan dana

30. 09. 2020. godine.

Ovlaštena
javnobilježnička osoba

