

xxx, kao Predlagatelj osiguranja, (dalje: **Banka**) -----  
i -----

**Goran Krizmanić**, Karlovac, Karlovac, Kralja Zvonimira 7, OIB: 79279594173, (u daljnjem tekstu: (dalje: **Korisnik kredita**) -----  
i -----

**Industrogradnja projekti d.o.o. za usluge u stečaju**, Zagreb, Grad Zagreb, Poljanička 5, OIB: 99690438003, zastupano po stečajnoj upraviteljici Josipi Jurčić, Zagreb, Radnička cesta 37B, OIB: 70344385865, kao pravni sljednik društva INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o. za poslovanje nekretninama, OIB: 55713556812 (dalje: **Stečajni dužnik i/ili Protivnik osiguranja**) -----  
-----

sklapaju dana xx.12.2022.(slovima: xxxxxxprosincadvijetisućedvadesetdruge) godine sljedeći: -----  
-----

----- SPORAZUM br.xxxxxx -----  
----- O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI -----  
-----

----- Članak 1. -----  
-----

1.1 Strane u Sporazumu suglasno utvrđuju da su sklopile Ugovor o kreditu broj XXXXX dana XX.12.2022. (slovima: ----prosincadvijetisućedvadesetdruge) godine (u daljnjem tekstu: Ugovor) temeljem kojega postoji tražbina Banke prema Korisniku kredita u iznosu od xxxxxx u kunsjoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja HNB-a za 1 EUR na dan isplate, uz valutnu klauzulu vezano za EUR, s rokom i načinom otplate u 180 (slovima: stoosamdeset) anuiteta, uvećana za redovnu kamatu po stopi xxxxx godišnje, fiksna za vrijeme prvih pet godina otplate, a za ostali period otplate kamatna stopa je promjenjiva i sastoji se od fiksnog dijela koji iznosi xxxxxx i promjenjivog dijela koji je vezan uz šestomjesečni EURIBOR, a koji u trenutku potpisivanja Ugovora iznosi -0,078 p.p. (slovima: minusnulacijelihnulasedamdesetosam postotnih poena), interkalarnu kamatu u visini redovne kamatne stope, obračunava se i naplaćuje mjesečno na iskorišteni iznos kredita u razdoblju od dana korištenja do dana stavljanja kredita u otplatu, sve plativo u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB-a za 1 (slovima: jedan) EUR važeće na dan dospijeca, uvećana za eventualne zakonske zatezne kamate, koje su promjenjive, kao i za ostale naknade i troškove utvrđene u istom Ugovoru. -----  
-----

1.2 Strane ovog Sporazuma suglasne su da u slučaju izmjene roka i načina povrata kredita po Ugovoru, tražbina dospijeva prema roku i načinu utvrđenim dodatkom Ugovora sklopljenim između Banke i ostalih ugovornih strana. Pored ugovorenih rokova dospijeca, tražbina iz Ugovora može dospjeti i ranije u slučaju otkaza odnosno raskida Ugovora. Ugovorne strane suglasne su da u slučaju sklapanja dodatka Ugovoru kojim se ne mijenja visina upisane hipoteke neće sklapati dodatak ovom Sporazumu ili novi Sporazum, već potvrđuju da hipoteka upisana temeljem ovog Sporazuma služi i nadalje za osiguranje tražbine iz Ugovora i svih njegovih eventualnih dodataka. -----  
-----

1.3 Preslika Ugovora prilog je ovom Sporazumu. -----  
-----

1.4 Iznos tražbine koja se osigurava sklapanjem ovog Sporazuma određen je u odredbi stavka 1. i 2. ovog članka. -----  
-----

----- Članak 2. -----  
-----

2.1 Strane u Sporazumu suglasno utvrđuju da je Protivnik osiguranja vlasnik nekretnine

upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Karlovac, u zk.ul. 775, k.o. 313181, KARLOVAC II, označena kao kč.br. 1974, Broj D.L. 117, u naravi UL.KRALJA ZVONIMIRA ukupne površine 1831 m2, od čega DVORIŠTE površine 1236 m2 i STAMBENA ZGRADA, UL.KRALJA ZVONIMIRA površine 595 m2, i to 20. Suvlasnički dio: 428/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) - Stan broj 20 - trosobni stambeni prostor u 2. katu zgrade, sadržaja: ulaz, izba, WC, kuhinja, dnevni boravak + blagovaonica, kupaonica, dvije sobe, degažman, balkon i dvije loggie, netto površine 76,42 m2, neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 27 u prizemlju netto površine 2,48 m2 a korisne vrijednosti 1,24 m2, što ukupno čini netto ukupnu površinu 77,66 m2 što čini 428/10000 dijela u odnosu na cijelo. -----

2.2 Strane u Sporazumu suglasno utvrđuju da je uknjiženi vlasnik nekretnine iz prethodnog stavka - društvo INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o. za poslovanje nekretninama, OIB: 55713556812, pravni prednik Stečajnog dužnika i/ili Protivnika osiguranja, a iz razloga što je društvo INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o. za poslovanje nekretninama, OIB: 55713556812 pripojeno društvu DOM KEN d.o.o., OIB: 39754109503, koje je potom promijenilo tvrtku u INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o. za poslovanje nekretninama, te se nakon toga pripojilo društvu DOM POL d.o.o. za usluge, OIB: 48069021487. DOM POL d.o.o. za usluge je promijenilo tvrtku u INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o. za poslovanje nekretninama te se pripojilo društvu PROJEKT KEN d.o.o. za usluge, OIB: 22380592873. PROJEKT KEN d.o.o. je potom pripojeno društvu DUGA UVALA d.o.o., OIB: 99690438003, koje je promijenilo tvrtku u Industrogradnja projekti d.o.o., a nad kojim društvom se vodi stečajni postupak pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod posl.br. St-1264/2021 i koje je Stečajni dužnik i/ili Protivnik osiguranja po Ugovoru i ovom Sporazumu.-----

2.3 Strane u Sporazumu suglasno utvrđuju kako na dan sklapanja ovog Sporazuma na nekretnini opisanoj u st. 2.1 ovog članka postoje vidljivi upisi - predbilježba prava vlasništva u korist Korisnika kredita upisana pod posl.br. **Z-4770/09**, zabilježba „otvaranja postupka predstečajne nagodbe koja je upisana na nekretninama Industrogradnja nekretnine d.o.o., Savska cesta 66, Zagreb, OIB: 55713556812.“ upisana pod posl.br. **Z-662/13** i zabilježba otvaranja stečajnog postupka nad Stečajnim dužnikom upisana pod posl.br. **Z-13058/2021**.-----

2.4 Strane u Sporazumu suglasno utvrđuju kako na dan sklapanja ovog Sporazuma na nekretnini opisanoj u st. 2.1 ovog članka postoji upis stvarne služnosti u korist: GRAD KARLOVAC, OIB: 25654647153, BANJAVČICEVA 9, 47000 KARLOVAC, HRVATSKA pod posl.br. Z-10506/2020.-----

2.2 Protivnik osiguranja jamči da je isključivi vlasnik nekretnine opisane u st. 2.1 ovog članka, da zemljišnoknjižno stanje opisano u izvatku iz zemljišne knjige, preslika kojeg je prilog ovog Sporazuma te odredbama st. 2.3 i 2.4 ovog članka, u pogledu vlasništva na nekretnini, stvarnih prava koja terete nekretninu i svih upisa odgovaraju stanju u naravi. Protivnik osiguranja jamči da, izuzev upisa navedenih u st. 2.3 i 2.4 ovog članka ne postoje prava trećih osoba koja bi onemogućavala ili na bilo koji način utjecala na upis založnog prava (hipoteke) prvog reda u korist Predlagatelja osiguranja na nekretnini iz stavka 2.1 ovog članka. -----

### ----- Članak 3. -----

3.1 Protivnik osiguranja izričito dozvoljava Banci da može bez njegovog posebnog odobrenja i naknadne suglasnosti u zemljišnoj knjizi na nekretnini opisanoj u čl. 2. st. 2.1 ovog Sporazuma, zasnovati i uknjižiti založno pravo u iznosu navedenom u članku 1. ovog Sporazuma, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, radi osiguranja tražbina iz Ugovora.-----

3.2 Strane u Sporazumu suglasno utvrđuju da je između pravnog prednika Stečajnog dužnika i/ili Protivnika osiguranja i Korisnika kredita sklopljen Ugovor o kupoprodaji nekretnina broj

2009/33/1 od 17.04.2009. za kupnju nekretnine opisane u čl. 2. st. 2.1 ovog Sporazuma, ovjeren po javnom bilježniku Branku Jakiću iz Zagreba pod brojem ovjere OV-6398/09 od 21.04.2009., preslika kojeg je sastavni dio ovog Sporazuma.-----

3.3 Strane u Sporazumu suglasno utvrđuju da je između Stečajnog dužnika i/ili Protivnika osiguranja i Korisnika kredita sklopljen aneks Ugovoru o kupoprodaji nekretnina iz prethodnog stavka, i to dana xx.12.2022. godine, ovjeren po javnom bilježniku \_\_\_\_\_ iz \_\_\_\_\_ pod brojem ovjere OV-xxxx/2022 od xx.yy.2022., preslika kojeg je sastavni dio ovog Sporazuma.-----

3.4. Strane u Sporazumu suglasno utvrđuju da je Odlukom skupštine vjerovnika Stečajnog dužnika i/ili Protivnika osiguranja od 09.12.2022. dana suglasnost/odobrenje Stečajnom dužniku i/ili Protivniku osiguranja za prodaju nekretnine opisane u čl. 2. st. 2.1 ovog Sporazuma i za zasnivanje založnog prava (hipoteke) u korist Banke na predmetnoj nekretnini, preslika koje je sastavni dio ovog Sporazuma.-----

3.5 Korisnik kredita svojim potpisom daje svoju neopozivu suglasnost sa svim odredbama koje se odnose na Protivnika osiguranja, a u prvom redu na odredbe iz članka 2., 3., 4., 6., 7., 8., 10. i 11. ovog Sporazuma, a koje će se na Korisnika kredita odnositi od trenutka stjecanja vlasništva nekretnine iz članka 2. stavka 2.1. ovog Sporazuma te se istodobno odriče od isticanja bilo kakvih prigovora u svezi s predmetnim.-----

#### ----- Članak 4. -----

4.1 Protivnik osiguranja se obvezuje da do podmirenja svih tražbina po ovom Sporazumu neće otuđiti ili opteretiti nekretninu iz čl. 2. st. 2.1 ovog Sporazuma bez prethodne pisane suglasnosti Banke, izuzev Korisniku kredita. -----

4.2 Potpisom ovog Sporazuma Protivnik osiguranja izjavljuje da nema zapreka u smislu čl. 241 Ovršnog zakona da se na nekretnini opisanim u članku 2. st. 2.1 ovog Sporazuma provede ovrha. -----

4.3 Strane ovog Sporazuma suglasno utvrđuju da se nekretnina iz čl. 2. st. 2.1 ovog Sporazuma može prodati neposrednom pogodbom u roku koji Banka odredi u ovršnom prijedlogu u smislu članka 97. stavak 6. Ovršnog zakona. -----

#### ----- Članak 5. -----

5.1 Strane u Sporazumu suglasno utvrđuju da će se cjelokupni iznos kredita iz Ugovora isplatiti, pod uvjetom kumulativnog ispunjenja svih PRETHODNIH UVJETA iz čl. 1. st. 1. k) Ugovora i dostave svih ugovorenih instrumenata osiguranja iz čl. 3. Ugovora, na račun sudskog pologa Trgovačkog suda u Zagrebu, a temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine iz čl. 2. st. 2.1 ovog Sporazuma i pripadajućeg aneksa Ugovoru o kupoprodaji te Odluke Skupštine vjerovnika Stečajnog dužnika, sve detaljnije opisano u čl. 3. st. 3.2, st. 3.3 i st. 3.4 ovog Sporazuma.-----

5.2 Korisnik kredita potpisom ovog Sporazuma potvrđuje da je Banka, isplatom kredita na način utvrđen u prethodnom stavku ovog članka, ispunila ugovornu obvezu iz Ugovora odnosno da se sredstva kredita iz Ugovora smatraju iskorištena i kredit u cijelosti isplaćen u trenutku isplate kredita na račun sudskog pologa Trgovačkog suda u Zagrebu.-----

5.3 Strane u Sporazumu suglasno utvrđuju da će se cjelokupni iznos sredstava s računa sudskog pologa Trgovačkog suda u Zagrebu isplatiti, po zahtjevu stečajne upraviteljice Stečajnog dužnika, na račun Stečajnog dužnika nakon što Banka dostavi stečajnoj

upraviteljici Stečajnog dužnika pisanu potvrdu o tome da su ispunjeni svi kumulativni uvjeti navedeni u čl. 3. st. 4. Ugovora i to najkasnije do 31. ožujka 2023. godine. Stečajni dužnik potpisom ovog Sporazuma obvezuje se i izričito potvrđuje da ni na koji način neće raspolagati sredstvima iz Ugovora koji se nalaze na računu sudskog pologa Trgovačkog suda u Zagrebu te da u tu svrhu neće Trgovačkom sudu u Zagrebu, podnositi pisane ili usmene zahtjeve za prenošenje predmetnih sredstava, sve dok ne dobije pisanu obavijest Banke o tome jesu li ispunjeni svi kumulativni uvjeti navedeni u čl. 3. st. 4. toč. I.-V. Ugovora i to najkasnije do 31. ožujka 2023. godine.-----

5.4 Strane u Sporazumu suglasno utvrđuju da sredstva kredita iz ovog Ugovora mogu biti na računu sudskih pologa Trgovačkog suda u Zagrebu najdulje do 31. ožujka 2023. godine i ukoliko se do navedenog roka ne ispune svi kumulativno navedeni uvjeti u čl. 3. st. 4. toč. I.-V. Ugovora, cjelokupni iznos kreditnih sredstava, uključujući i eventualni iznos kojeg će Korisnik kredita prije isplate kredita iz Ugovora uplatiti na račun sudskog pologa sukladno čl. 1. st. 1. t. k) Ugovora i Bančinoj uputi, vratit će se na račun partije kredita iz Ugovora u svrhu prijevremenog zatvaranja kredita, dok će se eventualna razlika nakon zatvaranja kredita isplatiti na račun Korisnika kredita na njegov transakcijski račun otvoren u poslovnoj banci u Republici Hrvatskoj. Stečajna upraviteljica, kao zakonski zastupnik Stečajnog dužnika i/ili Protivnika osiguranja, potpisom ovog Sporazuma obvezuje se u tu svrhu, odmah po zaprimanju Bančine obavijesti o tome da u prethodno navedenom roku nisu ispunjeni svi kumulativni uvjeti iz čl. 3. st. 4. toč. I.-V. Ugovora, bez odgađanja obavijestiti Trgovački sud u Zagrebu da nisu ispunjeni uvjeti za raspolaganje sredstvima od strane Stečajnog tužnika te zatražiti da se sredstva kredita iz ovog Ugovora prenesu na račun partije kredita iz ovog Ugovora.-----

5.5 Korisnik kredita i Stečajni dužnik potpisom ovog Sporazuma izrijekom potvrđuju da su upoznati i suglasni da će Stečajni dužnik i/ili Protivnik osiguranja izdati tabularnu izjavu Korisniku kreditu kojom će potvrditi da je kupoprodajna cijena za nekretninu iz čl. 2. st. 2.1 ovog Sporazuma u cijelosti isplaćena te da dopušta upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama u korist Korisnika kredita na nekretnini iz čl. 2. st. 2.1 ovog Sporazuma tek kad se ispune svi kumulativno navedeni uvjeti u čl. 3. st. 4. toč. I.-V. Ugovora i kad se sredstva s računa sudskog pologa Trgovačkog suda u Zagrebu isplate po zahtjevu stečajne upraviteljice Stečajnog dužnika na račun Stečajnog dužnika.-----

#### ----- Članak 6. -----

Banka se kao predlagatelj osiguranja potpisom ovog Sporazuma obvezuje da će dopustiti brisanje založnog prava (hipoteke) na nekretnini iz čl. 2. st. 2.1 ovog Sporazuma odmah nakon što prestane postojati tražbina Banke osigurana ovim Sporazumom, a Protivnik osiguranja obvezuje se ishoditi brisanje predmetne hipoteke i potpisom ovog Sporazuma potvrđuje da ne može nakon prestanka tražbine iz Ugovora raspolagati neizbrisanom hipotekom, odnosno mjestom koje ta hipoteka ima u prvenstvenom redu u korist trećih osoba. -

#### ----- Članak 7. -----

7.1 Potpisom ovog Sporazuma Korisnik kredita obvezuje se Banci da će o svom trošku osigurati nekretninu iz članka 2 stavka 2.1 ovog Sporazuma na iznos njezine procijenjene građevinske vrijednosti, kod osiguravajućeg društva prethodno prihvaćenog od Banke i to protiv uobičajenih rizika koje pokriva osiguratelj, policu osiguranja vinkulirati u korist Banke na način kako je to ugovoreno čl. 3. st. 1. toč. c) Ugovora, kao i obnavljati osiguranje pod uvjetima iz ovog stavka, sve dok ne prestane postojati tražbina Banke osigurana ovim Sporazumom. Obnovljena polica osiguranja mora se dostaviti Banci najkasnije do isteka roka važnosti prethodne police osiguranja. -----

7.2 Ukoliko obveze iz prethodnog stavka nisu uredno izmirene, Banka će po primitku obavijesti od strane osiguravajućeg društva izvršiti plaćanje i teretiti Korisnika kredita i/ili otkazati kredit i učiniti tražbinu osiguranu ovim Sporazumom dospelom. -----

----- Članak 8. -----

Protivnik osiguranja se obvezuje da će nekretninu iz članka 2 stavka 2.1 ovog Sporazuma koristiti pažnjom dobrog gospodara u skladu s njenom namjenom ne umanjujući joj vrijednost preko mjere uobičajene zbog normalne uporabe nekretnina. -----

----- Članak 9. -----

Strane u Sporazumu suglasne su da će javni bilježnik staviti na isti potvrdu ovršnosti temeljem pisanog zahtjeva Banke i Izvatka iz poslovnih knjiga Banke kao dokaza da postoji dospeljo potraživanje, te su strane ovog Sporazuma suglasne da je to jedini uvjet koji u ovom slučaju mora biti ispunjen za stavljanje potvrde ovršnosti. -----

----- Članak 10. -----

Strane u Sporazumu su suglasne da ovaj Sporazum stupa na snagu kada ga solemnizira javni bilježnik. Solemnizirani sporazum je ovršna isprava. -----

----- Članak 11. -----

11.1 Strane u Sporazumu izrijekom utvrđuju da je Banka ovlaštena izabrati iz kojih sredstava osiguranja, kojim redoslijedom i na koji će način namirivati svoju dospelju, a nepodmirenu tražbinu. -----

11.2 Protivnik osiguranja izrijekom pristaje da se radi naplate dospjele tražbine Banke, a nakon što javni bilježnik na ovaj Sporazum stavi potvrdu ovršnosti, neposredno na temelju ovog Sporazuma provede prisilna ovrha prodajom nekretnine iz čl. 2. st. 2.1 ovog Sporazuma (clausula exequendi). -----

----- Članak 12. -----

Korisnik kredita izrijekom pristaje da se radi naplate dospjele tražbine Banke po Ugovoru iz članka 1. ovog Sporazuma, a nakon što javni bilježnik na ovaj Sporazum stavi potvrdu ovršnosti, neposredno na temelju ovog Sporazuma protiv njega provede prisilna ovrha općenito na imovini na svim predmetima ovrhe predviđenim Ovršnim zakonom, a radi potpune naplate osigurane tražbine iz Ugovora. (opća ovršna klauzula). -----

----- Članak 13. -----

13.1 Ovaj Sporazum predstavlja pravu volju strana u Sporazumu. Njegovim se potpisom isključuju svi prethodni dogovori, usmeni ili pismeni, postignuti između ugovornih strana glede predmeta ovog pravnog posla. Ovaj pravni posao nema u vrijeme njegovog potpisivanja nikakvih usmenih dodataka odnosno pisanih priloga osim onih koji su izričito navedeni kao njegov prilog. -----

13.2 Odredbe ovog pravnog posla mogu se izmijeniti samo uz suglasnost svih sporazumnih strana. Izmjene moraju biti u pisanom obliku, osim iznimaka iz čl. 1.2 ovog Sporazuma. Naknadne izmjene i dopune ovog Sporazuma moraju biti u obliku javnobilježničkog akta ili u obliku solemnizirane privatne isprave. Pozivanje strana u sporazumu na naknadne izmjene bilo koje od odredbi ovog pravnog posla neće proizvesti pravni učinak ako nisu napravljene u naprijed navedenom obliku, osim iznimaka iz čl. 1.2 ovog Sporazuma. -----

----- Članak 14. -----

14.2 Korisnik kredita potpisom ovog Ugovora izjavljuje da preuzima rizik eventualnog odbijanja uknjižbe založnog prava u korist Banke, te sukladno tome izjavljuje da će osobno snositi trošak solemnizacije i sve druge eventualne troškove nastale uslijed odbijanja uknjižbe. -----

----- Članak 15. -----

15.2 Strane u Sporazumu suglasno utvrđuju da se, u slučaju sudskog spora, dostava stranama može izvršiti sukladno važećim odredbama Zakona o parničnom postupku.-----

----- Članak 16. -----

----- Članak 17. -----

ZA BANKU:-----KORISNIK KREDITA:-----

-----STEČAJNI DUŽNIK / PROTIVNIK OSIGURANJA: -----

-----zastupano po-----

This image shows a full page of blank handwriting practice paper. It features multiple sets of horizontal lines, each set consisting of three lines: a solid top line, a dashed middle line, and a solid bottom line. These sets are repeated down the entire page to provide a guide for letter height and placement. The paper is otherwise completely empty, with no text or other markings.