



INDEX: [Page 1 in Lithuanian](#); [Page 5 in English](#).

PASKOLOS SUTARTIES NR. 40 SPECIALIOSIOS SĄLYGOS

2023-01-24

Vilnius

Paskolos davėjų vardu veikiantis sutelktinio finansavimo platformos InRento operatorius **UAB Inrento**, juridinio asmens kodas 305519977, buveinės adresas Sporto 12, Vilnius (toliau – **Operatorius**), atstovaujamas direktoriaus Gusto Germanavičiaus, veikiančio pagal bendrovės įstatus,

ir

Ryto projektas UAB, juridinio asmens kodas 300800550, registruotos buveinės adresas: Vilnius, Šiaulių g. 10-28B, LT-01134 (toliau – **Paskolos gavėjas**), atstovaujamas direktoriaus Daumanto Mikučionio, veikiančio pagal bendrovės įstatus,

1. Paskolos sutarties specialiosios sąlygos

Paskolos suma ir valiuta	<p>Paskolos suma bus suteikiama ir Paskolos gavėjui išmokama šiomis dalimis:</p> <p>Pirmoji paskolos dalis: 220 000 EUR (toliau – Pirmoji paskolos dalis)</p> <p>Antroji paskolos dalis: 170 000 EUR (toliau – Antroji paskolos dalis)</p> <p>Trečioji paskolos dalis: 149 250 EUR (toliau – Trečioji paskolos dalis)</p> <p>Toliau bendrai kartu paskolos suma 539 250 EUR – Paskolos suma.</p> <p>Paskolos suma (Paskolos dalys) Paskolos gavėjui bus išmokama etapais Operatoriaus sprendimu, bet ne anksčiau nei yra pateiktos šioje Sutartyje nurodytos užtikrinimo priemonės.</p>
Paskolos sutarties trukmė	<i>60 mėnesių</i>

Minimalus Paskolos terminas (<i>minimalus laikotarpis, už kurį mokamos Palūkanos grąžinant paskolą prieš terminą</i>)	12 mėnesių
Palūkanos	<p>Metinė fiksuota palūkanų norma (toliau - Fiksuotosios palūkanos) priklauso nuo Paskolos davėjo suteiktos konkrečios Paskolos sumos dydžio (t.y. Paskolos davėjo investuotos sumos):</p> <ol style="list-style-type: none">1) Jei konkretaus Paskolos davėjo suteikta Paskolos suma yra iki 5,000 EUR, Paskolos davėjui mokama fiksuota 6.1% metinių palūkanų dydis proporcingai jo suteiktai Paskolos sumai,2) Jei konkretaus Paskolos davėjo suteikta Paskolos suma yra nuo 5,000 EUR (imtinai) iki 15,000 EUR, Paskolos davėjui mokama fiksuota 6.2% metinių palūkanų norma proporcingai jo suteiktai Paskolos sumai,3) Jei konkretaus Paskolos davėjo suteikta Paskolos suma yra nuo 15,000 EUR (imtinai) iki 30,000 EUR, Paskolos davėjui mokama fiksuota 6.3% metinių palūkanų norma proporcingai jo suteiktai Paskolos sumai,4) Jei Konkretaus Paskolos davėjo suteikta Paskolos suma yra nuo 30,000 EUR (imtinai) iki 50,000 EUR, Paskolos davėjui mokama fiksuota 6.4% metinių palūkanų norma proporcingai jo suteiktai Paskolos sumai,5) Jei Konkretaus Paskolos davėjo suteikta Paskolos suma yra nuo 50,000 EUR (imtinai), Paskolos davėjui mokama fiksuota 6.5% metinių palūkanų norma proporcingai jo suteiktai Paskolos sumai,6) Jei Konkretaus Paskolos davėjo suteikta Paskolos suma yra nuo 100,000 EUR (imtinai) Paskolos davėjui mokama fiksuota 6.6% metinių palūkanų norma proporcingai jo suteiktai paskolai.

	<p>Nuo 2024 m. sausio 15 d. Fiksuotosios palūkanos už einamąjį laikotarpį indeksuojamos taikant Euro zonos vidutinį metinį vartotojų kainų indeksą (toliau – CPI). Apskaičiuojant indeksuotą atitinkamų metų kas mėnesį mokamos Palūkanos yra taikomas tais pačiais metais (metų pradžioje) paskelbtas vidutinis metinis CPI. Paskesniais metais indeksuojamas jau perskaičiuotos Palūkanos.</p> <p>Palūkanos pradedamos skaičiuoti ir yra mokamos Paskolos davėjams nuo Paskolos išmokėjimo datos.).</p>
Palūkanų mokėjimo diena	Kiekvieno mėnesio 15-ta diena. Jeigu 15-ta diena būtų nedarbo diena, tuomet artimiausią sekančią darbo dieną.
Pelno prieaugis	<p>Kapitalo prieaugis yra fiksuotas ir mokamas kartu su grąžinama paskolos suma už praėjusias atkarpas (toliau – Atkarpa), grąžą už kiekvieną sekančią Atkarpą pridedant prie grąžos skaičiavimo.</p> <p>Atkarpa yra laikomi vieni kalendoriniai metai. Už Atkarpą taikomas fiksuotas prieaugis – 1.5%</p> <p>Skaičiavimo pavyzdys:</p> <p>Jei Paskola yra grąžinama po metų, taikoma 1.5% fiksuota grąža. Jei paskola grąžinama po dviejų metų, taikoma 3% fiksuotą grąžą. Jei Paskola grąžinama po trijų metų, taikoma 4.5% fiksuota grąža.</p> <p>Pelno prieaugis mokamas nepriklausomai nuo to ar Paskola yra grąžinama pardavus turtą ar ne.</p>
Naudojimasis Projekto turtu	Jei Paskolos davėjo (kaip apibrėžta Paskolos Sutarties Bendrosiose Sąlygose) (t. y. Paskolos davėjo suteikiama paskolos suma) investuota suma siekia toliau nurodyta sumą, Paskolos davėjas gali rezervuoti teise nemokamai pasinaudoti nakvyne Projekto turte (1 kambario bute ar studijoje) visą Paskolos sutarties galiojimo terminą, kaip nurodyta

	<p>toliau:</p> <p>Investuoja 5,000 EUR ir daugiau: 1 nakvynė</p> <p>Investuoja 15,000 EUR ir daugiau: 3 nakvynės</p> <p>Rezervacija turi būti atliekama bent prieš 45 dienas prieš numatomą apsisistojimą. Naudojimusi galima pasinaudoti tik kartą pasinaudojant vienai ar visom nakvynės naktims.</p> <p>Norint rezervuoti nakvynę, reikalinga parašyti el. laišką šiuo adresu: daumantas.mikucionis@gmail.com nurodant planuojamas apsisistojimo datas.</p>
<p>Paskolos gavėjo prievolių įvykdymo užtikrinimo priemonės</p>	<p>Paskolos sutarties užtikrinimui įkeičiamas šie turtai (toliau – Turtas arba Projekto turtas):</p> <p>Registro Nr.: 44/1851445 Registro tipas: Žemės sklypas Sudarymo data: 2015-02-23 Adresas: Vilnius, Pylimo g. 36 Įkeičiamo sklypo dalis: 211/2259 žemės sklypo Nr. 4400-3475-8651 Unikalus daikto numeris: 4400-3475-8651 Kadastrinis nr: 0101/0057:50 Vilniaus m. k.v.</p> <p>Registro Nr.: 10/193319 Pastatas - Svečių namai Adresas: Vilnius, Žemaitijos g. 1B Unikalus daikto numeris: 1095-3006-0036</p>

Projekto turtas	<p>Paskolos sutarties užtikrinimui įkeičiamas šie turtai (toliau – Turtas arba Projekto turtas):</p> <p>Registro Nr.: 44/1851445 Registro tipas: Žemės sklypas Sudarymo data: 2015-02-23 Adresas: Vilnius, Pylimo g. 36 Įkeičiamo sklypo dalis: 211/2259 žemės sklypo Nr. 4400-3475-8651 Unikalus daikto numeris: 4400-3475-8651 Kadastrinis nr: 0101/0057:50 Vilniaus m. k.v.</p> <p>Registro Nr.: 10/193319 Pastatas - Svečių namai Adresas: Vilnius, Žemaitijos g. 1B Unikalus daikto numeris: 1095-3006-0036</p>
Skolos ir įkeisto turto vertės santykis	Suteikiant visas paskolos dalis – ne daugiau kaip 75%.
Minimali turto pardavimo kaina	Netaikoma
Kitos sąlygos	<p>Įkeičiamo turto atžvilgiu sudaromas 1,000,000 EUR dydžio maksimalioji hipoteka. Sandoris sudaromas kaip pirmos eilės hipoteka.</p> <p>Operatoriui Paskolos gavėjas moka 5% (skaičiuojama nuo Paskolos sumos) dydžio platformos mokestį, šis mokestis Operatoriui yra mokamas per 5 darbo dienas, nuo dienos, kurią yra išmokama Paskolos sumos dalis.</p>
Priskiriamas rizikos reitingas	B
Paskolos sumos panaudojimo paskirtis	Įsigijimo finansavimas

Visos šiose specialiosiose sąlygose vartojamos sąvokos suprantamos taip, kaip jos apibrėžtos Paskolos sutarties Bendrosiose sąlygose, Naudojimosi platforma sutartyje ir (ar) Susitarime. Šie dokumentai yra skelbiami Platformoje adresu <https://inrento.lt/>. Esant neatitikimams tarp Specialiųjų sąlygų ir Bendrųjų sąlygų, pirmenybės teikiama Specialiųjų sąlygų nuostatomis.

Šalys patvirtina, jog šis susitarimas detalizuoja Paskolos sutarties Specialiąsias sąlygas. Visą Paskolos sutartį sudaro tiek Bendrosios sąlygos, skelbiamos Operatoriaus administruojamoje Platformoje <https://inrento.lt/>, tiek Specialiosios sąlygos, įskaitant Mokėjimų grafiką, Platformoje paskelbtą Paskolos gavėjo Paraišką bei visus Paskolos davėjų atliekamus veiksmus finansuojant Paskolos gavėją pagal paskelbtą Paraišką.

Operatoriaus vardu:

Direktorius Gustas Germanavičius

Paskolos gavėjo vardu:

Direktorius

SPECIAL TERMS OF LOAN AGREEMENT NO. 40

Operator of the crowdfunding platform InRento, on behalf of the Lenders **UAB Inrento**, number of legal entity 305519977, headquarters address Sporto 12, Vilnius (hereinafter in the text referred to as the **Operator**), represented by director Gustas Germanavičius, acting in accordance with the Articles of Association of the company,

and

Project owner, **Ryto projektas UAB** legal entity 300800550, registered address: Vilnius, Šiaulių g. 10-28B, LT-01134 (hereinafter referred to as the **Borrower**), represented by the director Daumanatas Mikučionis, acting in accordance with articles and associations of the company.

1. Special Conditions of the Loan Agreement

Loan amount and currency	<p>The amount of the loan will be granted and the Loan is disbursed to the Borrower in the following tranches:</p> <p>First Loan tranche: EUR 220 000 (hereinafter referred to as "First tranche").</p> <p>The first instalment of the Loan)</p> <p>Second Loan Tranche: EUR 190 000 (hereinafter referred to as "Second tranche")</p> <p>Third instalment of the loan: EUR 152 500 (hereinafter referred to as "Third tranche")</p> <p>The following cumulative total loan amount of EUR 539 250 - Loan Amount.</p> <p>The Loan Amount (Loan Tranches) shall be disbursed to the Borrower in stages at the Operator's discretion, but not before the security instruments specified in this Agreement have been provided (ie registered within the respective register).</p>
Duration of the loan agreement	<i>60 months</i>
Minimum Loan Term (minimum period for which Interest is payable on early repayment)	<i>12 months</i>
Interest	<p>The annual fixed interest rate ("Fixed Interest") depends on the amount of the specific Loan granted by the Lender (i.e. the amount invested by the Lender):</p>

1) If the amount of the Loan granted by a particular Lender is up to EUR 5,000, the Lender shall be paid a fixed interest rate of 6.1% per annum in proportion to the amount of the Loan granted by it,

2) If the Lender in question has granted Loan amount is between EUR 5,000 (inclusive) and EUR 15,000 inclusive, the Lender shall be paid a fixed interest rate of 6.2% per annum in proportion to the amount of the Loan granted by it,

3) If the amount of the Loan granted by a particular Lender is between EUR 15,000 (inclusive) and EUR 30,000, the Lender shall be paid a fixed interest rate of 6.3% per annum in proportion to the amount of the Loan granted by it,

4) If the amount of the Loan granted by a particular Lender is between EUR 30,000 (inclusive) and EUR 50,000, the Lender shall be paid a fixed interest rate of 6.4% per annum in proportion to the amount of the Loan granted by it,

5) If the amount of the Loan granted by a particular Lender is between EUR 50,000 (inclusive) and EUR 100,000, the Lender shall be paid a fixed interest rate of 6.5% per annum in proportion to the amount of the Loan granted by it,

6) If the amount of the Loan granted by a particular Lender is above (inclusive) EUR 100,000, the Lender shall be paid a fixed interest rate of 6.6% per annum in proportion to the amount of the Loan granted by it,

Interest starts to accrue and is payable to the Lenders from the date the Loan (or part of the Loan is paid to the Borrower).

From 15 January 2024, fixed interest for the current period will be indexed using the average annual consumer price index (CPI) calculated by the Euro Area Consumer Price

	<p>Index (CPI). For the purpose of calculating the indexed monthly interest rate for the relevant year, the interest payable in the same year (at the beginning of the year) shall be the average Euro Area Consumer Price Index (CPI) published in the same year. In subsequent years, the indexed rent is already recalculated.</p> <p>The interest is also calculated from the moment the project is listed on the Platform of the Operator</p>
<p>Profit gains</p>	<p>The capital gains are fixed and payable together with the repayment of the Loan amount for the preceding instalments ("Instalment"), with the return for each successive Instalment being added to the calculation of the return.</p> <p>The Instalment shall be considered as one calendar year. A fixed increment of 1.5% shall be applied for a Milestone</p> <p>Calculation example:</p> <p>If the Loan is repaid after one year, a fixed return of 1.5% applies. If the Loan is repaid after two years, a fixed return of 3% applies. If the Loan is repaid after three years, a fixed return of 4.5% applies.</p> <p>The profit gain is paid whether or not the Loan is repaid on sale of the property.</p>
<p>Time sharing</p>	<p>If the amount invested by the Lender (as defined in the General Terms and Conditions of the Loan Agreement) (i.e. the amount of the Loan granted by the Lender) reaches the amount set out below, the Lender may reserve the right to use free accommodation in the Project Property (1-room apartment or studio) applicable for the entire duration of the Loan Agreement, as set out below:</p> <p>Invests EUR 5,000 or more:</p> <p>1 overnight stay</p>

	<p>Invests EUR 15,000 or more: 3 overnight stay</p> <p>Reservations must be made at least 45 days in advance. The use can only be used once for one or all nights.</p> <p>To make a reservation, please send an email to daumantas.mikucionis@gmail.com with the dates of your stay.</p>
<p>Interest payment date</p>	<p>15th day of each month. If the 15th day is a non-working day, then on the next following working day.</p>
<p>Measures to secure the fulfilment of the Borrower's obligations</p>	<p>The following assets (the "Assets" or "Project Assets") shall be pledged as security for the Loan Agreement:</p> <p>Register No: 44/1851445 Type of register: Land Date of creation: 2015-02-23 Address: Vilnius, Pylimo g. 36 Unique object number: 4400-3475-8651 Part of asset being mortgaged: 211/2259 of land Nr. 4400-3475-8651</p> <p>Register No.: 10/193319 Guest house Address: Vilnius, Žemaitijos g. 1B Unique object number: 1095-3006-0036</p>
<p>Project assets</p>	<p>The property is registered in the real estate register:</p> <p>Register No: 44/1851445 Type of register: Land Date of creation: 2015-02-23</p>

	Address: Vilnius, Pylimo g. 36 Unique object number: 4400-3475-8651 Part of asset being mortgaged: 211/2259 of land Nr. 4400-3475-8651 Register No.: 10/193319 Guest house Address: Vilnius, Žemaitijos g. 1B Unique object number: 1095-3006-0036
Debt to collateral value ratio	For the all Tranches of the Loan, a maximum of 75%.
Minimum selling price of the property	Not applicable
Other provisions	<p>A maximum mortgage of EUR 1,000,000 is created over the mortgaged property. The transaction shall be concluded as a first ranking mortgage.</p> <p>The Borrower shall pay the Operator a platform fee of 5% (calculated on the Loan Amount),, this fee shall be payable to the Operator within 5 business days of the date on which the portion of the Loan is disbursed.</p>
Assigned risk rating	B
Purpose of the loan	Acquisition financing

All terms used in these Special Terms and Conditions shall have the same meaning as defined in the General Terms and Conditions of the Loan Agreement, the Platform Use Agreement and/or the Agreement. These documents are published on the Platform at the address <https://inrento.lt/>. The Special Terms shall prevail.

The Parties confirm that this Agreement details the Special Conditions of the Loan Agreement. The entire Loan Agreement consists of the General Terms and Conditions published on the Platform administered by the Operator at <https://inrento.lt/> and the Special Terms and Conditions, including the Payment Schedule, the Borrower's Application published on the Platform and all actions taken by the Lenders to finance the Borrower in accordance with the published Application.

On behalf of the Operator:
Director Gustas Germanavičius

On behalf of the Borrower:
Director
