

**PASKOLOS SUTARTIES NR. 42 SPECIALIOSIOS SĄLYGOS**

2023-03-07

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

**HO-BU POLSKA Sp. z o.o.**, juridinio asmens kodas REGON: 367722795, NIP: 6182162176, registruotos buveinės adresas: Kazimierzowska nr 6, lok. 13, miejsc. Kalisz kod 62800, Kalisz, Poland (toliau – **Paskolos gavėjas**), atstovaujamas direktoriaus Andrzej Ryszard, veikiančio pagal bendrovės įstatus,

**1. Paskolos sutarties specialiosios sąlygos**

<b>Paskolos suma ir valiuta</b>	<p>Paskolos suma bus suteikiama ir Paskolos gavėjui išmokama šiomis dalimis:</p> <p>Pirmoji paskolos dalis: 175 000 EUR (toliau – Pirmoji paskolos dalis)</p> <p>Antroji paskolos dalis: 175 000 EUR (toliau – Antroji paskolos dalis)</p> <p>Trečioji paskolos dalis: 175 000 EUR (toliau – Trečioji paskolos dalis)</p> <p>Toliau bendrai kartu paskolos suma 525 000 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>
<b>Paskolos sutarties trukmė</b>	<i>24 mėnesiai</i>

<p><b>Minimalus Paskolos terminas</b> (<i>minimalus laikotarpis, už kurį mokamos Palūkanos grąžinant paskolą prieš terminą</i>)</p>	<p>6 mėnesiai</p>
<p><b>Palūkanos</b></p>	<p>Metinė fiksuota palūkanų norma (toliau - <b>Fiksuotosios palūkanos</b>) priklauso nuo Paskolos davėjo suteiktos konkrečios Paskolos sumos dydžio (t.y. Paskolos davėjo investuotos sumos):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Jei konkretaus Paskolos davėjo suteikta Paskolos suma yra iki 5,000 EUR, Paskolos davėjui mokama fiksuota 8.3% metinių palūkanų dydis proporcingai jo suteiktai Paskolos sumai,</li> <li>2) Jei konkretaus Paskolos davėjo suteikta Paskolos suma yra nuo 5,000 EUR (imtinai) iki 15,000 EUR, Paskolos davėjui mokama fiksuota 8.4% metinių palūkanų norma proporcingai jo suteiktai Paskolos sumai,</li> <li>3) Jei konkretaus Paskolos davėjo suteikta Paskolos suma yra nuo 15,000 EUR (imtinai) iki 30,000 EUR, Paskolos davėjui mokama fiksuota 8.5% metinių palūkanų norma proporcingai jo suteiktai Paskolos sumai,</li> <li>4) Jei Konkretaus Paskolos davėjo suteikta Paskolos suma yra nuo 30,000 EUR (imtinai) iki 50,000 EUR, Paskolos davėjui mokama fiksuota 8.6% metinių palūkanų norma proporcingai jo suteiktai Paskolos sumai,</li> <li>5) Jei Konkretaus Paskolos davėjo suteikta Paskolos suma yra nuo 50,000 EUR (imtinai), Paskolos davėjui mokama fiksuota 8.7 % metinių palūkanų norma proporcingai jo suteiktai Paskolos sumai,</li> <li>6) Jei Konkretaus Paskolos davėjo suteikta Paskolos suma yra nuo 100,000 EUR (imtinai) Paskolos davėjui mokama fiksuota 8.8% metinių palūkanų norma proporcingai jo suteiktai paskolai.</li> </ol> <p>Nuo 2024 m. sausio 15 d. Fiksuotosios palūkanos už einamąjį laikotarpį</p>

	<p>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>
<b>Palūkanų mokėjimo diena</b>	Kiekvieno mėnesio 5-ta diena. Jeigu 5-ta diena būtų nedarbo diena, tuomet artimiausią sekančią darbo dieną.
<b>Pelno prieaugis</b>	<p>Kapitalo prieaugis yra fiksuotas ir mokamas kartu su grąžinama paskolos suma už praėjusias atkarpas (toliau – <b>Atkarpa</b>), grąžą už kiekvieną sekančią Atkarpą pridėdant 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>
<b>Naudojimasis Projekto turtu</b>	netaikoma
<b>Paskolos gavėjo prievolių įvykdymo užtikrinimo priemonės</b>	<p>Paskolos sutarties užtikrinimui įkeičiamas šie turtai (toliau – Turtas arba Projekto turtas):</p> <p><b>Sklypo Nr.: 175126201_1.0107.175</b></p> <p><b>Adresas: Nowy Sącz, Zielona 27.</b></p> <p><b>Registro nr: NS1S/00069452/7</b></p>

<p><b>Projekto turtas</b></p>	<p>Paskolos sutarties užtikrinimui įkeičiamas šie turtai (toliau – Turtas arba Projekto turtas):</p> <p><i>Sklypo Nr.: 175126201_1.0107.175</i></p> <p><i>Adresas: Nowy Sącz, Zielona 27.</i></p> <p><i>Registro nr: NSIS/00069452/7</i></p> <p><i>ir visi jame esantys pastatai ir teisės naudotis sklypu.</i></p>
<p><b>Skolos ir įkeisto turto vertės santykis</b></p>	<p>Suteikiant Pirmąją paskolos dalį – ne daugiau kaip 17.5%.</p> <p>Suteikiant Antrąją paskolos dalį – ne daugiau kaip 35%.</p> <p>Suteikiant Trečiąją paskolos dalį - ne daugiau 52.5%.</p> <p>Aiškumo tikslais nurodoma, skolos ir įkeisto turto vertės santykis buvo nustatytas lyginant paskolos vertę su turto vertinimo ataskaitoje nurodytą verte. Vertinimą atliko nepriklausomas turto vertintojas ir nustatė - 4 787 000 PLN vertę, kuri, taikant valiutos keitimo kursą 1 PLN = 0,21 EUR, iš viso sudaro 1 011 490 EUR vertę.</p>
<p><b>Minimali turto pardavimo kaina</b></p>	<p>Netaikoma</p>
<p><b>Kitos sąlygos</b></p>	<p>Įkeičiamo turto atžvilgiu sudaromas 1,400,000 EUR maksimaliosios hipotekos, pirmos eilės, sandoris EUR sumai.</p> <p>Operatoriui Paskolos gavėjas moka 6% (skaičiuojama nuo išmokėtos išmokėtos Paskolos dalies dalies) dydžio platformos mokestį. Operatoriaus mokestis yra mokamas per 5 darbo dienas, kai yra išmokama Paskolos dalis.dalies</p> <p>Už visus paskesnius Paskolos sumos dalies išmokėjimus, šis mokestis Operatoriui yra mokamas per 5 darbo dienas, nuo dienos, kurią yra išmokama Paskolos sumos dalis.</p>

	Šiuo metu Turtui yra registruota hipoteka UAB Projekto savininkas naudai, užtikrinant Paskolos gavėjo įsipareigojimus pagal Paskolos sutartį, sudarytą 2020 m. birželio 6 d. UAB Projekto savininkas naudai, su visais vėlesniais pakeitimais ir papildymais, sutartį. Paskolos gavėjas užtikrina, kad iki Paskolos sumos išmokėjimo dienos, minėta hipoteka bus registruota kaip antros eilės hipoteka, o Operatoriaus, veikiančio kaip Paskolos davėjų atstovas, naudai įregistruota hipoteka bus registruojama kaip pirmos eilės hipoteka
<b>Priskiriamas rizikos reitingas</b>	C
<b>Paskolos sumos panaudojimo paskirtis</b>	Renovacijos 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.

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, **HO-BU POLSKA Sp. z o.o.**, legal entity no. REGON: 367722795, NIP: 6182162176, registered address: Kazimierzowska nr 6, lok. 13, miejsc. Kalisz kod 62800, Kalisz, Poland (hereinafter referred to as the **Borrower**), represented by the director Andrzej Ryszard, acting in accordance with articles and associations of the company.

### Special Conditions of the Loan Agreement

<p><b>Loan amount and currency</b></p>	<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 175 000 (hereinafter referred to as "First tranche").</p> <p>The first instalment of the Loan)</p> <p>Second Loan Tranche: EUR 175 000 (hereinafter referred to as "Second tranche")</p> <p>Third Loan Tranche: EUR 175 000 (hereinafter referred to as "Third tranche")</p> <p>The following cumulative total loan amount of EUR 525 000- 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>
<p><b>Duration of the loan agreement</b></p>	<p><i>24 months</i></p>
<p><b>Minimum Loan Term</b> (minimum period for which Interest is payable on early repayment)</p>	<p><i>6 months</i></p>
<p><b>Interest</b></p>	<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> <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</p>

8.3% 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 8.4% 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 pay a fixed interest rate of 8.5% 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 pay a fixed interest rate of 8.6% 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 (inclusive), the Lender shall pay a fixed interest rate of 8.7% 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 EUR 100,000 (inclusive), the Lender shall pay a fixed interest rate of 8.8% 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 is indexed to the annual average of the Eurozone Consumer Price Index ("CPI"). The average annual CPI published in the same year (at the beginning of the year) shall be used for the calculation of the indexed monthly interest for the relevant year. In subsequent years, the interest already recalculated is indexed.

	The interest starts to accrue and is payable to the Lenders from the date of disbursement of the Loan).
<b>Interest payment day</b>	5th day of each month. If the 5th day is a non-working day, then on the next following working day.
<b>Profit gains</b>	<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.</p> <p>The profit gain is paid whether or not the Loan is repaid on sale of the property.</p>
<b>Time sharing</b>	Not applicable.
<b>Measures to secure the fulfilment of the Borrower's obligations</b>	<p>The following assets (the "Assets" or "Project Assets") shall be pledged as security for the Loan Agreement:</p> <p>Landplot nr.: 175126201_1.0107.175  Address: Nowy Sącz, Zielona 27.  Registry no: NS1S/00069452/7</p> <p>And all the buildings and rights of usage of the landplot.</p>
<b>Project assets</b>	<p>The property is registered in the real estate register:</p> <p>Landplot nr.: 175126201_1.0107.175  Address: Nowy Sącz, Zielona 27.</p>



	<p>Registry no: NS1S/00069452/7</p> <p>And all the buildings and rights of usage of the landplot.</p>
<b>Debt to collateral value ratio</b>	<p>For the First tranche of the loan, a maximum of 17.5%, for the Second Loan Tranche 35% and for the Third Loan Tranche a maximum of 52.5%.</p> <p>Total loan maximum debt to collateral value ratio of full loan is 52.5%.</p> <p>For the sake of clarity, the debt to collateral value was measured by comparing the value of the property in the appraisal report (carried out by an independent property appraiser)- 4,787,000 PLN, which with a currency exchange rate of 1 PLN = 0.21 EUR is equal to a total of 1,011,490 EUR.</p>
<b>Minimum selling price of the property</b>	Not applicable
<b>Other provisions</b>	<p>The mortgaged property is subject to a maximum first ranking mortgage of EUR 1,400,000 amount.</p> <p>The Borrower shall pay the Operator a platform fee of 6% (calculated on the Loan Amount).</p> <p>The Property is currently a subject to a registered mortgage in favour of Projekto savininkas UAB, securing the Borrower's obligations under the Loan Agreement entered into on 6 June 2020 and later with annexes added with Projekto savininkas UAB. The Borrower warrants that until the date of disbursement of the Loan Amount, the aforesaid mortgage shall be registered as a second ranking mortgage and the mortgage registered in favour of the Operator, acting as agent for the Lenders, shall be registered as a first ranking mortgage.</p>
<b>Assigned risk rating</b>	C

<b>Purpose of the loan</b>	Renovation 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

\_\_\_\_\_