

U G O V O R
O KUPOPRODAJI VOJNE NEPOKRETNOSTI
„DONJA ARZA“, TVRĐAVE U HERCEG NOVOM
U REPUBLICI CRNOJ GORI

Zaključen u Beogradu dana 19.09.2005. godine između:

1. **DRŽAVNA ZAJEDNICA SRBIJA I CRNA GORA,**
MINISTARSTVO ODBRANE, koje zastupa ministar Prvoslav Davinić,
i
FONDA ZA REFORMU SISTEMA ODBRANE DRŽAVNE
ZAJEDNICE SRBIJA I CRNA GORA, koga zastupa direktor Vladan
Živulović kao prodavaca sa jedne strane (U daljem tekstu: Prodavci)
i
2. **KONZORCIJUMA** koga čine: **VEK (ZAO) Moskva-** Akcionarska
komercijalna banka, **ZAO trust „KOKSOKHIMMONTAZH“ Moskva,**
„TRADEUNIQUE CG“ d.o.o Budva i **„RCG Invest“ – Herceg Novi**
koje zastupa Advokatska kancelarija Milorada M. Bojovića iz Budve,
Meditranska broj 4, P.O. box 60, kao kupca sa druge strane (U daljem
tekstu: Kupac)

UVODNE NAPOMENE

Ugovorne strane saglasno konstatuju:

1. Da je Zaključkom Vlade Republike Crne Gore br. 02-5436 od 15.07.2005. godine ustupljena Fondu za reformu sistema odbrane državne zajednice Srbija i Crna Gora vojna nepokretnost "Donja Arza" radi prodaje.
2. Da je Ministarstvo odbrane nosilac prava svojine, odnosno prava korišćenja na nepokretnostima:
 - Zemljištu ukupne površine 104.554 m², upisanom u Listu nepokretnosti br. 40, koji se vodi kod Republike Crne Gore, Vlada Republike Crne Gore, Direkcija za nekretnine, Područna jedinica Herceg Novi, KO Radovanići, i to:
 - katastarska parcela br. 1851, površine 881 m²,
 - katastarska parcela br. 1852, površine 470 m².
 - katastarska parcela br. 1853, površine 801 m²,
 - katastarska parcela br. 1854, površine 8.972 m²

- katastarska parcela br. 1855, površine 2.303 m²,
- katastarska parcela br. 1856, površine 24.028 m².
- katastarska parcela br. 1857, površine 66.078 m²,
- katastarska parcela br. 1858, površine 1.021 m²
- 1 objekat sa infrastrukturom, ukupne površine 430 m²

3. Da je Upravni odbor Fonda na sednici dana 14.09.2005. godine, prihvatio nalaz tenderske komisije i odobrio zaključenje ugovora o kupoprodaji predmetne nepokretnosti sa kupcem, kome je kao pobjedniku na tenderu, upućen poziv da pristupi zaključenju ugovora, potvrdom br. 751/05 od 15.09.2005. godine.

PREDMET UGOVORA

Član 1.

- Na osnovu saglasno navedenih konstatacija iz uvodnih napomena, Prodavac prodaje a Kupac kupuje nepokretnosti u Herceg Novom, „Donja Arza“ , u Republici Crnoj Gori, na koje pravo svojine, odnosno, pravo korišćenja ima Ministarstvo odbrane državne zajednice Srbija i Crna Gora:
- Zemljište ukupne površine 104.554 m², upisano u list nepokretnosti br. 40, koji se vodi kod Republike Crne Gore, Vlada Republike Crne Gore, Direkcija za nekretnine, Područna jedinica Herceg Novi, KO Radovanići, i to:
 - katastarska parcela br. 1851, površine 881 m²,
 - katastarska parcela br. 1852, površine 470 m².
 - katastarska parcela br. 1853, površine 801 m²,
 - katastarska parcela br. 1854, površine 8.972 m²
 - katastarska parcela br. 1855, površine 2.303 m²,
 - katastarska parcela br. 1856, površine 24.028 m².
 - katastarska parcela br. 1857, površine 66.078 m²,
 - katastarska parcela br. 1858, površine 1.021 m²
- 1 objekat sa infrastrukturom, ukupne površine 430 m²

CENA I NAČIN PLAĆANJA

Član 2.

Prodavac prodaje, a Kupac kupuje nepokretnost označenu u članu 2. ovog ugovora po kupoprodajnoj ceni od

4.495.822 EUR

(Slovima: četirilmilionačetiristotinedevadesetpetiljadao samstotinadvadesetdva EUR)

koju je Kupac ponudio u svojoj ponudi, a koju je kao najbolje rangirani ponuđač Upravni odbor Fonda verifikovao.

Obavezuje se Kupac da ukupan iznos kupoprodajne cene, uplati na račun Ministarstva finansija Crne Gore br.: DRESDEFF Dresdner bank AG Frankfurt, acc. with inst. /499/08 081 906 00/888 EUR, PDBPCS2P Podgorička Banka ad Podgorica, 2345807-02010658 Minstarstvo finansija republike Crne Gore, u roku od 10 (deset) bankarskih dana od dana overe ovog ugovora od strane nadležnog suda .

Uplata ugovorene kupoprodajne cene iz stava 2 ovog člana ugovora bitan je element ovog ugovora, pa za slučaj da Kupac ne izmiri svoju obavezu na napred navedeni način, ovaj ugovor smatra se raskinutim.

U slučaju raskida ugovora iz razloga navedenog u prethodnom stavu ovog člana, Fond će realizovati bankarsku Garanciju, osim u slučaju da svoju obavezu nije izmirio zbog više sile, što bi se posebno utvrđivalo.

UVODENJE U POSED

Član 3.

Prodavci se obavezuju da Kupcu predaju u posed kupljene nepokretnosti iz člana 1. ovog ugovora u roku od 15 (petnaest) dana od dana izvršene uplate kupoprodajne cene u celosti.

Primopredaja predmeta kupoprodaje izvršiće se između ovlašćenih predstavnika ugovornih strana, što će se konstatovati pismenim putem sačinjavanjem zapisnika, koji će biti sastavni deo ovog Ugovora.

PREDAJA DOKUMENTACIJE

Član 4.

Prodavac se obavezuje da će prilikom potpisivanja ovog ugovora predati Kupcu svu relevantnu dokumentaciju u originalu vezanu za predmetne nepokretnosti, o čemu će se sačiniti poseban zapisnik, koji čini sastavni deo ovog ugovora.

ZAŠTITA OD EVIKCIJE

Član 5.

Kupac je upoznat da je na delu kat. Parcele 1857 KO Radovanići u površini od 400 m², izdata privremena mera – zabrana otuđenja i raspolaganja kao izraz pretenzija trećih lica, a Prodavac se obavezuje da preduzme neophodne pravne radnje u cilju pomoći kupcu da otkloni navedenu pretenziju.

Prodavac svojim potpisom na ugovoru potvrđuje da nepokretnost koja je predmet kupoprodaje predstavlja njegovu isključivu svojinu, da ista nije opterećena hipotekom ili bilo kojim drugim teretom, da nije predmet bilo kakvog spora, niti je pod zabranom raspolaganja, kao i da nije predmet nekog drugog pravnog posla, izuzev dela kat. Parcele od 400 m² iz stava jedan ovog člana.

Za slučaj da se pojavi bilo kakav teret ili ograničenje prava Kupca ili pretenzija trećih lica na navedenu nepokretnost, Prodavac je dužan da o svom trošku ukloni takav teret i pruži kupcu punu pravnu zaštitu, pod pretnjom posledica raskida ugovora, povratka kupoprodajne cene sa kamatom i naknade štete.

CLAUSULA INTABULANDI

Član 6.

Nakon isplate celokupne cene, Prodavac će dati posebnu saglasnost-clausula intabulandi, koja će glasiti na ime člana Konzorcijuma «RCG-INVEST» Herceg Novi koji je na osnovu Ugovora o osnivanju konzorcijuma br. 1/2005 ovlašćen, da se kao Kupac u celosti može uknjižiti kod nadležne uprave za imovinu, kao nosilac prava svojine na nepokretnostima iz člana 1 ovog ugovora, a bez daljeg prisustva i saglasnosti Prodavca.

PLAĆANJE POREZA

Član 7,

Porez na promet nepokretnosti iz člana 1. ovog ugovora kao i troškove overe ovog ugovora snosi isključivo Kupac.

IZMIRENJE OBAVEZA

Član 8.

Ugovorne strane saglasne su da Kupac od dana stupanja u posed predmetnih nepokretnosti snosi obavezu plaćanja svih troškova koji terete vlasnika nepokretnosti a Prodavac Ministarstvo odbrane se obavezuje da do momenta predaje u posed Kupcu ovih nepokretnosti snosi sve troškove na ime korišćenja i vlasništva navedenih nepokretnosti.

Obavezuje se Prodavac Ministarstvo odbrane da u momentu predaje u posed nepokretnosti prezentira Kupcu pismene dokaze o izmirenim troškovima na ime korišćenja i vlasništva ove nepokretnosti kao i da u slučaju dospelih a neizmirenih računa ovaj dug plati u roku od 15 (petnaest) dana od dana uvođenja u posed nepokretnosti, te da o tome obavesti Kupca.

INVESTICIONI PROGRAM-PREFIZIBILITI STUDIJA

Član 9.

Ugovorne strane saglasno utvrđuju da je Kupac dužan da u roku od 21 (dvadeset jednog) meseca od dana dobijanja građevinske dozvole u svemu ispuni obaveze navedene u Investicionom programu- prefizibiliti studiji, koji je priložen uz ponudu za kupovinu predmetnih nepokretnosti, a koji je sastavni deo ovog ugovora.

REŠAVANJE SPOROVA

Član 10.

Ugovarači će prava i obaveze iz ovog ugovora, koji je zaključen bez mana volje, izvršavati u duhu načela savesnosti i poštenja, sa pažnjom dobrog domaćina.

Eventualne sporove u vezi sa ovim ugovorom strane ugovornice će rešavati sporazumno. U suprotnom nadležan je Osnovni sud u Herceg Novom.

Član 11.

Ugovorne strane su saglasne da se tekst ugovora izradi na srpskom jeziku i izjavljuju da ga u potpunosti razumeju.

PRIMERCI UGOVORA

Član 12.

Ovaj ugovor sačinjen je u osam istovetnih primeraka, od kojih svaki predstavlja original i proizvodi isto pravno dejstvo. Prodavac zadržava za svoje potrebe tri (3), Kupac zadržava cetiri (4), dok će jedan primerak ugovora zadržati sud prilikom overe potpisa ugovarača.

ZA KUPCA:

Punomoćnik

Bojovih

ZA PRODAVCA:

Ministar:

[Signature]



Direktor Fonda:

[Signature]



АДВОКАТСКА КАНЦЕЛАРИЈА БОЈОВИЋ



Адвокати:
Милорад М. Бојовић
Веселин М. Ковачевић
Секретар
Мира М. Бојовић сс.

Будва - Стари град - П.О.Бокс 60
тел./факс: +381 86-456-312; 456-313; 456-314
e-mail: lawoffmb@cg.yu

Потврђује се да је *[Signature]* *[Signature]*
[Signature]
сајеручно потписа *[Signature]* ову исправу *[Signature]* призна *[Signature]* за
свој потпис на овој исправу.
Истега *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]*
лична карта *[Signature]* издао *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]*
од *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]*
чија је *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]*
и потпис *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]*