

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI

Zaključen u Podgorici, dana 22. 3. 2007. god. između:

1. **DORĐEVIĆ NENADA** iz Prijedora, Republika Srpska,
ul. Narodnog fronta bb, JMBG 0305949710152,
kao prodavca (u daljem tekstu: prodavac),
sa jedne strane i
2. **" SAN INVESTMENTS " d.o.o.** Podgorica, ul. Mitra Bakića 122,
PIB 02642239, čiji je zakonski zastupnik direktor Anita Erak,
JMBG 1105988175080, kao kupca, (u daljem tekstu: kupac),
sa druge strane.

PREDMET UGOVORA

Član 1.

Prodavac je nosilac prava sukorišćenja sa udelom od 1/3 idealnog dela nepokretnosti koje se upisane:

- u list nepokretnosti broj 2282 KO Budva, i to:
kat. parc. br. 2940/1, 2940/4, 2973/30, 2973/39,
ukupne površine 25.175 m²;
- u list nepokretnosti broj 2379 KO Budva, i to:
kat. parc. br. 2996, 2997, 2998, 2999, 2999/1, 2999/2, 3000, 3001,
3002, 3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010, 3011, 3012,
ukupne površine 66.455 m²,

a istovremeno je suvlasnik sa 1/3 idealnog dela na objektima:
porodičnoj stambenoj zgradi, površine 75 m², postojeće na kat. parc. br.
2999,
kao i pomoćnoj zgradi, površine 8 m², na istoj parceli;

Prodavac je, takođe, isključivi nosilac prava korišćenja, dakle, sa udelom od 1/1 nepokretnosti koje su upisane:

- u list nepokretnosti broj 2688 KO Budva, i to:
kat. parc. br. 3013, 3014, 3016, 3018, 3020, 3021, 3023, 3024/1,
ukupne površine 7.117 m²,

AE

h. d. m.

a istovremeni je isključivi vlasnik, dakle, sa udelom od 1/1 na objektima:
poslovnoj zgradi u vanprivredi, površine 109 m², postojećoj na kat. parc.
br. 3023,
pomoćnoj zgradi, površine 9 m², na kat. parc. br. 3023,
više ruševina raznih objekata, postojećih na kat. parc. br. 3024/1.

Prodavac je, takođe, isključivo svojim radom i sredstvima stvorio novu stvar, i to tako što je nasipom raznog čvrstog materijala zauzeo deo mora i tako stvorio novu zemljanu površinu, koja se graniči sa katastarskim parcelama koje su upisane u list nepokretnosti br. 2688, na kojim prodavac ima isključivo pravo korišćenja, sa udelom 1/1. Ovi radovi su opisani u Izveštaju o proceni vrednosti nepokretnosti na ostrvu Sveti Nikola, iz avgusta 2006. godine, koji je overen od stalnog sudskog veštaka ing. Belada Branke, i to pod tačkom 2.2.2. na str. 6. Izveštaja.

Novostvorena kopnena površina nije upisana u katastar nepokretnosti, niti je prodavac upisan kao vlasnik, odn. korisnik u katastar nepokretnosti, a prodavac ne poseduje dozvolu nadležnog organa za zauzeće morske površine, odn. za izvođenje radova na tom zemljištu.

Na tako stvorenom zemljištu prodavac je izgradio: pristanište, veštačku plažu, lukobrane i druge objekte spoljnog uređenja, a na kat. parcelama koje su upisane u list nepokretnosti br. 2688 i zgradu hotela, sa izvedenim radovima na prizemlju objekta - faza - grubi građevinski radovi.

Takođe, urađena je i prateća infrastruktura, kako je do predstavljeno u čl. 2, tačka 3 (" Infrastruktura i objekti spoljnog uređenja ") Izveštaja o proceni vrednosti nepokretnosti na ostrvu Sveti Nikola, iz avgusta 2006. godine, koji je overen od stalnog sudskog veštaka ing. Belada Branke, koji izveštaj je prodavac prezentirao kupcu u opisi infrastrukture.

Opisane nepokretnosti nalaze se na severozapadnom delu ostrva Sveti Nikola, koje je locirano u Budvanskom zalivu, orijentisane prema Starom gradu Budva.

Član 2.

Prodavac i kupac su se sporazumeli da prodavac sve nepokretnosti, bliže opisane odredbama čl. 1. ovog ugovora, proda kupcu.

AE

h. N. A. h.

CENA I POREZI

Član 3.

Ugovorne strane su se dogovorile da fiksna, kupoprodajna cena nepokretnosti opisanih u članu 1 ovog ugovora iznosi EUR 24 000 000 (dvadesetčetirimiliona).

Kupoprodajnu cenu će kupac isplatiti na devizni račun koji doznači prodavac, na sledeći način:

- deo kupoprodajne cene u iznosu od EUR 3.000.000 (trimiliona) biće isplaćen, tako da na računu prodavca bude doznačen najkasnije 2. aprila 2007. godine, a nakon overe ugovora,
- preostali iznos od EUR 21.000.000 (dvadesetjedanmilion) biće isplaćen u jednoj ili više rata, ali tako da celokupan iznos bude na računu prodavca najkasnije 2. maja 2007. godine.

Član 4.

Ugovorne strane su se sporazumele da kupac preuzima obavezu da plati troškove poreza na prenos apsolutnih prava, kao i troškove sudske overe ovog ugovora, bez obzira što je prodavac zakonski poreski obaveznik poreza na promet apsolutnih prava.

NAKNADA ŠTETE

Član 5.

Kupac je upoznat sa činjenicom da je u toku sudski postupak P. br. 223/2000 pred Opštinskim sudom u Kotoru u kom je prodavac tuženi.

Prodavac se obavezuje da po osnovu ove parnice svaku feretnu obavezu preuzme na sebe, u rokovima koji ne mogu prouzrokovati štetu za kupca.

Ugovorne strane ugovaraju uzajamnu obavezu naknade štete u iznosu od EUR 100.000 (stohiljada), ukoliko nakon zaključenja i overe ugovora i uplate dela kupoprodajne cene u iznosu od EUR 3.000.000 (trimiliona), bilo koja od ugovornih strana odustane od realizacije ugovora, usled više sile, zakonom predviđene.

izlaku

AE

PREDAJA POSEDA

Član 6.

Ugovorne strane saglasno konstatuju da se nepokretnosti prodaju u viđenom stanju, sa stepenom i fazom izgrađenosti, kao na dan overe ugovora.

Prodavac će posed na predmetnim nepokretnostima predati kupcu na dan isplate kupoprodajne cene u celosti.

Prodavac se obavezuje da predmetne nepokretnosti oslobodi od svih lica danom predaje poseda, a stvari u roku od 30 dana od dana predaje poseda kupcu.

Kupac će omogućiti prodavcu nesmetan pristup nepokretnostima u roku od 30 dana od dana prijema poseda, radi odnošenja prodavčevih ili stvari trećih lica (mobilijara), koje se nalaze na opisanim nepokretnostima.

GARANCIJA I UKNJIŽBA

Član 7.

Prodavac garantuje kupcu da nepokretnosti koje su predmet prodaje nisu opterećene stvarno-pravnim, obligaciono-pravnim ili bilo kakvim drugim teretima ili obavezama, niti su predmet bilo kakvog sudskog postupka, izuzev postupka iz čl. 5 ovog ugovora, te se obavezuje da, ukoliko se bili kakvi tereti naknadno pojave iste otkloni o svom trošku, a u korist kupca.

Prodavac je saglasan da se kupac, na osnovu ovog ugovora, kao i na osnovu sudski overene izjave, izdata od strane prodavca, kojom se potvrđuje prijem kupoprodajne cene u celosti, može upisati kao novi vlasnik, odn. nosilac prava korišćenja na predmetnim nepokretnostima u zemljišne knjige, odn. katastar nepokretnosti.

TROŠKOVI

Član 8.

Ugovorne strane su saglasne da sve troškove koji proizilaze iz korišćenja nepokretnosti iz čl. 1. ovog ugovora, kao što su troškovi utrošene električne energije, troškovi komunalija, telefona, raznih taksi, poreza na imovinu i sl. snositi prodavac, do dana predaje poseda kupcu, a nakon tog dana kupac.

h.d. 14

AE

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**Član 9.**

Ukoliko u tumačenju ili primeni, odn. realizaciji ovog ugovora dođe do spora, ugovorne strane su se sporazumele da ga reše mirnim putem, dogovorom. Ukoliko spor ne bude rešen dogovorom, ugovorne strane ugovaraju mesnu nadležnost stvarno nadležnog suda u Podgorici.

Član 10.

Ugovorne strane su pre potpisivanja pročitale ugovor. Ovaj ugovor je sačinjen u šest istovetnih primeraka, od kojih će nakon overe, po dva primerka pripasti svakoj od ugovornih strana.

PRODAVAC,

Nenad Đorđević

KUPAC,

Anita Erak
SAN INVESTMENTS d.o.o.
direktor Anita Erak



II Ov. br. 1367 /07

Potvrđuje se da su ĐORĐEVIĆ NENAD i ERAK ANITA svojeručno potpisali ovu ispravu i potpis na istoj priznali za svoj.

Identitet imonovanih je utvršen na osnovu njihovih ličnih karti.

Taksa u iznosu od 300 € naplaćena i poništena

OSNOVNI SUD U PODGORICI, dana 22. 3. 2007. godine.



JE