



**CRNA GORA  
MINISTARSTVO FINANSIJA CRNE GORE  
PORESKA UPRAVA  
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA**

Broj: 5 - 0732722 / 004

U Podgorici, dana 01.06.2016.godine

Poreska uprava - Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici, na osnovu člana 83 i 86 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list RCG", br.6/02 i "Sl.list", br.17/07 ... 40/11), rješavajući po prijavi za registraciju promjene društva sa ograničenom odgovornošću "DUKLEY HOTEL" DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA HOTELE I SLIČAN SMJEŠTAJ BUDVA, broj 238235 podnijetoj dana 01.06.2016 u 11:17:16, preko

Ime i prezime: TEODORA DABOVIĆ

doноси

## **RJEŠENJE**

Registruje se promjena podataka za privredni subjekat "DUKLEY HOTEL" DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA HOTELE I SLIČAN SMJEŠTAJ BUDVA - registarski broj 5 - 0732722, PIB 03050831 , i to:

**Statut:**

Briše se: Statut od 18.02.2016

Registruje se - upisuje se: Statut od 30.05.2016

**Povećanje kapitala:**

Registruje se - upisuje se: Upisani kapital prije promjene: 1 Euro (Novčani 1 Euro, Nenovčani 0 Euro)

Povećanje: Novčani 0 Euro, Nenovčani 3.273.000,00 Euro

Ukupni kapital nakon povećanja: 3.273.001,00 Euro (Novčani 1 Euro, Nenovčani 3.273.000,00 Euro)

## **Obrazloženje**

Podnosilac je dana 01.06.2016 u 11:17:16 podnio prijavu za registraciju promjene društva sa ograničenom odgovornošću DUKLEY HOTEL. Rješavajući po predmetnoj prijavi, obzirom da su ispunjeni Zakonom propisani uslovi, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Visina naplaćene naknade za registraciju propisana je članom 87 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list RCG", br.6/02 i "Sl.list", br.17/07 ... 40/11).

*Teodora Dabović*  
03.06.2016.

Novičević Janj 9

M.P.

Načelnik  
  
Mijo Paunović

**Pravna pouka:**

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija CG u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje preko ovog organa i taksira administrativnom taksom u iznosu od 8,00 EUR, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Taksa se upućuje u korist računa 832-3161-26-Administrativna taksa.



## IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0732722 / 003

PIB: 03050831

Datum registracije: 04.06.2015.

Datum promjene podataka: 24.02.2016.

### "DUKLEY HOTEL" DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA HOTELE I SLIČAN SMJEŠTAJ BUDVA

Broj važeće registracije: /003

Skraćeni naziv: DUKLEY HOTEL

Telefon:

eMail:

Datum zaključivanja ugovora: 02.06.2015.

Datum donošenja Statuta: 02.06.2015. Datum promjene Statuta: 18.02.2016.

Adresa glavnog mjesta poslovanja: ZGRADA HARMONIJA, POLUOSTRVO ZAVALA BUDVA

Adresa za prijem službene pošte: ZGRADA HARMONIJA, POLUOSTRVO ZAVALA BUDVA

Adresa sjedišta: ZGRADA HARMONIJA, POLUOSTRVO ZAVALA BUDVA

Pretežna djelatnost: 5510 Hoteli i sličan smještaj

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA

Oblik svojine: Privatna

Porijeklo kapitala: Domaći

Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro )

+  
3.273.000,00 €

#### OSNIVAČI:

---

"ASTRA MONTENEGRO INVESTMENT ASSOCIATION" DRUŠTVO SA OGRANIČENOM  
ODGOVORNOŠĆU - BUDVA 02772426

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: POLUOSTRVO ZAVALA, ZGRADA HARMONIJA , P. FAH 81  
B.B. BUDVA

---

**LICA U DRUŠTVU:**

**RUSTAM SAFIN P**

Uloga: Ovlašteni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

**ANNA SVITKOVSKAIA 7**

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

**Izdato:** 01.06.2016 godine u 11:19h

**MP**

**Načelnik**

**Milo Paunović**



## IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0558422 / 006  
PIB: 02772426

Datum registracije: 25.11.2009.  
Datum promjene podataka: 27.11.2014.

### "ASTRA MONTENEGRO INVESTMENT ASSOCIATION" DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU - BUDVA

Broj važeće registracije: /006

Skraćeni naziv: ASTRA MONTENEGRO INVESTMENT ASSOCIATION  
Telefon:  
eMail:  
Datum zaključivanja ugovora: 25.11.2009.  
Datum donošenja Statuta: 25.11.2009. Datum promjene Statuta: 26.11.2014.  
Adresa glavnog mjesta poslovanja: POLUOSTRVO ZAVALA, ZGRADA HARMONIJA , P. FAH 81  
Adresa za prijem službene pošte: POLUOSTRVO ZAVALA, ZGRADA HARMONIJA , P. FAH 81  
BUDVA  
Adresa sjedišta: POLUOSTRVO ZAVALA, ZGRADA HARMONIJA , P. FAH 81 B.B.  
BUDVA  
Pretežna djelatnost: 4110 Razrada građevinskih projekata  
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA  
Oblik svojine: Privatna  
Porijeklo kapitala: Mješoviti  
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani Euro )

#### OSNIVAČI:

IGOR CHAPLYGIN ET

Uloga: Osniva

Udio: 24,5%

**IGOR PELJUCHNO**

Uloga: Osnivač

Udio: 24,5%

**STRATEX HOSPITALITY HOLDING**

Uloga: Osnivač

Udio: 51% Adres

**LICA U DRUŠTVU:**

**IGOR PELJUCHNO** d

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

**NEIL EMILFARB**

Ovlašćenja u prometu: neograničeno ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

Izdato: 01.06.2016 godine u 13:53h

MP

Načelnik

Milo Paunović

## PORESKA UPRAVA - CRPS

PS-02 – Promjena podataka - Privredni subjekt

## PODNOŠILAC PRIJAVE

Prijava se podnosi preko:

 Zastupnika Punomoćnika

JMB:

Ime i prezime:

Teodora Dalović

Opštin

Telefon:

e-mail:

 Označiti podatak koji se mijenja

PROMJENA PODATAKA [X]

Privredni subjekt

Matični broj:

03050831

Registarski broj:

50732722

Puni naziv:

Dunley Hotel d.o.o. Budva

## 1. PROMIENA OSNOVNIH PODATAKA

1.1. Oblik organizovanja

 OD KD AD DOO NVO Ustanova Zadruga Ostali

1.2. Puni naziv:

\*ukoliko je promjen puni naziv izvršite se i preregistracija u Poreskom registru

1.3. Skraćeni naziv:

1.4. Podaci o Statutu:

Datum donošenja:

1.5. Podaci o Ugovoru / odluci  
o osnivanju:

Datum zaključenja/donošenja:

## 2. NOVA ADRESE UPRAVE - SJEDIŠTA

2.1. Opština

2.2. Mjesto:

2.3. Ulica:

2.4. Broj:

## 3. NOVA ADRESA ZA PRIJEM SLUŽBENE POŠTE

3.1. Država

3.2. Opština

3.3. Mjesto:

3.4. Ulica:

3.5. Broj:

## 4. NOVA ADRESA GLAVNOG MJESTA POSLOVANJA

4.1. Promjena opštine

\*ukoliko je označena promjena opštine izvršite se i preregistracija u Poreskom registru

4.2. Opština

4.3. Mjesto:

4.4. Ulica:

4.5. Broj:

IZJAVA: Garantujem za tačnost unijetih podataka.

Potpis podnosioca:

Teodora Dalović

M.P.

## 5. RJEŠENJE DRŽAVNOG ORGANA

5.1. Datum rješenja:

5.2. Broj rješenja:

\*popunjava se samo ukoliko registraciji u CRPS prethodi registracija kod drugog državnog organa

## 6. NOVA PRETEŽNA DJELATNOST

--	--	--	--

## 7. NOVI OBLIK SVOJINE

bez oznake svojine   
  privatna   
  zadružna   
  dva ili više oblika svojine   
  državna

## 8. PROMJENA KONTAKT INFORMACIJA

8.1. Telefon:

+	382			/						
+	382			/						
+	382			/						

8.2. Fax:

+	382			/						
---	-----	--	--	---	--	--	--	--	--	--

8.3. E-mail:

--

8.4. Adresa internet strane:

www.
------

IZJAVA: Garantujem za tačnost unijetih podataka.

Potpis podnosioca:

Teodora Dalmić

M.P.



## 9. KAPITAL – PROMJENA VRIJEDNOSTI

## 9.1. Porijeklo kapitala:

bez oznake projekla kapitala  domaći  strani  mješoviti

## 9.2. Promjena osnovnog kapitala:

 Povećanje Smanjenje

## Osnovni kapital:

	Prije promjene	Iznos promjene	Nakon promjene
Ukupno (novčani+nenovčani):	1,- €	3.273.000,- €	3.273.001,- €
<input type="checkbox"/> novčani – iznos:	1,- €	/ €	1,- €
<input type="checkbox"/> nenovčani – iznos:	/ €	3.273.000,- €	3.273.000,- €



## 10. PROMJENA OSNIVAČA

## VRSTA PROMJENE

Prestanak  Regstruje se  Mijenja se udio

## 10.1. Status:

Osnivač  Član DOO  Ortak  
 Komanditor  Komplementar  Zadrugar  Drugo

\*upisati status

## 10.2. MB / JMB:

\*za strano fizičko lice unijeti broj pasoša  
za strano pravno lice unijeti broj registracije u matičnom registru

## 10.3. Naziv / Ime i prezime:

## 10.4. Sjedište / Adresa:

Država

Opština

Mjesto:

Ulica:

Broj:

## 10.5. Udio

%

IZJAVA: Garantujem za tačnost unijetih podataka.

Potpis podnosioca:

Teodora Dlačić

M.P.

## 11. PROMJENA ORGANA UPRAVLJANJA

- Odbor direktora  
 Upravni odbor  
 Skupština  
 Drugo

\*upisati naziv organa upravljanja ako je drugačiji

## 12. PROMJENA DIREKTORA I/ILI ORGANA UPRAVLJANJA

## VRSTA PROMJENE

- Prestanak       Imenuje se       Mijenja se obim ovlaštenja

## 12.1. Status

- Direktor       Predsjednik organa upravljanja       Član odbora direktora       Član organa upravljanja       Član upravnog odbora  
 Sekretar društva       Ovlašćeni zastupnik       Revizor       Drugo

\* upisati status

## 12.2. JMB:

\*za strano fizičko lice unijeti broj pasoša

## 12.3. Ime i prezime:

## 12.4. Adresa:

Država

Opština

Mjesto:

Ulica:

Broj:

## 12.5. Ovlaštenja u prometu

- neograničena       ograničena

\*unijeti opis ograničenja

## 12.6. Ovlašćen da djeluje

- Pojedinačno       Kolektivno

Upisati sa kim ako je kolektivno:

Članovima organa upravljanja

Sekretarom društva

Direktorom društva

\*upisati ako je drugačije od ponudnog

Saglasnost sa imenovanjem:

Potpis: \_\_\_\_\_

IZJAVA: Garantujem za tačnost unijetih podataka.

Potpis podnosioca:

*Teodora Dabović*

M.P.

**13. OSTALE REGISTRACIJE**Osim postojeće registracije u CRPS-u izvršiti i registracije u: <sup>9</sup>

13.1. Carinski registar

IZJAVA: Garantujem za tačnost unijetih podataka.

Potpis podnosioca:

Teodora Đaković

M.P.



CRNA GORA  
MINISTARSTVO FINANSIJA CRNE GORE

PORESKA UPRAVA  
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA

Broj predmeta: 238235

## POTVRDA O PREDATIM DOKUMENTIMA

Potvrđuje se da je TEODORA DABOVIĆ dostavio-la dokument za Promjena društva sa ograničenom odgovornošću – DOO - DUKLEY HOTEL - DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU iz BUDVA, registarski broj:50732722 sa sljedećim prilogima:

Odluka o povećanju kapitala

Procjena ovlaštenog procjenitelja

Dokaz o uplaćenju naknadi za objavljivanje podataka u "Službenom listu Crne Gore"

Dokaz o uplaćenju naknadi za upis u CRPS

Punomoćje

Obrazac

Statut društva

Datum prijema dokumentacije: 1.6.2016. god.

Podgorica, dana: 1.6.2016. god.

Dokument primio/la

\_\_\_\_\_  
Gorana Abramović, Samostalna referentkinja

*Teodora Dabović*

M.P.

OTPRAVAK  
IZVORNIKA

UZZ br. 279/2016

ZAPIS O POTVRDI PRIVATNE ISPRAVE

Ja, Slavka Vukčević, sa službenim sjedištem u Budvi, Trg Sunca br. 4, koja postupam u svojstvu notara, potvrđujem da su mi stranke:-----

1. "ASTRA MONTENEGRO INVESTMENT ASSOCIATION" D.O.O. BUDVA, sa sjedištem u Budvi, Rozino bb, matični broj 02772426, registrovan u CRPS-u Poreske uprave pod brojem 550558422, e-mail adresa: sales@duklev.com, koju zastupa Peliučno Igor

do 04.09.2021 (četvrtog septembra dvije hiljade dvadeset prve) godine, sa prebivalištem u Budvi i adresom stanovanja Lazi bb. (u daljem tekstu: OSNIVAČ).-----

podnijele privatnu ispravu na potvrdu:-----

**ODLUKA O POVEĆANJU OSNOVNOG KAPITALA DRUŠTVA od 26.05.2016.** (dvadeset šestog maja dvije hiljade šesnaeste) godine te zastupnik Prenosioca priznaje parafe i potpise kao svoje na navedenoj privatnoj ispravi.-----

Zastupnik Osnivača ističe da nema promjena u CRPS-u u pogledu osnivača i lica ovlašćenog za zastupanje u odnosu na podatke, iz dostavljenog izvoda iz CRPS-a, te da u statutu prodavca ne postoje ograničenja u pogledu ovlašćenja zastupnika za ovaj pravni posao.-----

Podnesena privatna isprava ispisana je elektronskim sredstvom za pisanje teksta, na 2 (dvije) stranice, na 2 (dva) lista i ista se u originalu prilaže uz izvornik ovog notarskog zapisa.-----

Notar je utvrdila da su stranke sposobne i ovlašćene za preduzimanje predmetnog pravnog posla; te da mogu da shvate njegov značaj i pravne posljedice.-----

Potvrđujem da sam navedenu privatnu ispravu **ODLUKU O POVEĆANJU OSNOVNOG KAPITALA DRUŠTVA od 26.05.2016.** (dvadeset šestog maja dvije hiljade šesnaeste) godine, ispitala i utvrdila da je privatna isprava u saglasnosti sa odredbama Zakona o formi notarskog akta i sadržini notarskog zapisa.-----

Strankama sam privatnu ispravu pročitala i neposrednim pitanjima sam se uvjerila da sadržaj privatne isprave odgovara volji stranaka. Saglasno odredbi člana 47 Zakona o notarima



poučila sam stranke o pravnim posljedicama namjeravanog pravnog posla i upozorila ih da potvrđena privatna isprava ima svojstvo notarskog zapisa.-----  
Notar je ustanovila da se nepokretnost koja je predmet prodaje nalazi na službenom području ovog notara.-----

Uz naprijed navedenu **ODLUKU O POVEĆANJU OSNOVNOG KAPITALA DRUŠTVA** od **26.05.2016.** (dvadeset šestog maja dvije hiljade šesnaeste) godine strankama je bilo na uvid:-----

1. Izvod iz Centralnog registra Privrednih subjekata Poreske Uprave od 13.05.2016. (trinaestog maja dvije hiljade šesnaeste) godine iz kojeg notar utvrđuje da je "ASTRA MONTENEGRO INVESTMENT ASSOCIATION" D.O.O. BUDVA, sa sjedištem u Budvi i adresom ul. Jadranski put broj 31, upisan u Centralnom registru privrednih subjekata Poreske Uprave pod brojem 550558422, matični broj 02772426, te da je ovlašćeni zastupnik Igor Peljuchno.-----

2. List nepokretnosti br. 3621 KO Budva iz kojeg je ovaj notar utvrdila da opis nepokretnosti iz Odluke o povećanju osnovnog kapitala odgovara stanju nepokretnosti iz "V"lista, koje su upisane na Osnivača.-----

3. Odluka osnivača društva "ASTRA MONTENEGRO INVESTMENT ASSOCIATION" D.O.O. BUDVA društva STRATEX HOSPITALITY HOLDINGS AG, od 26.05.2016 (dvadeset šestog maja dvije hiljade šesnaeste) godine.-----

4. Izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretnosti, višetažna garaža sa plažnim barom GUVANICE – RT ZAVALA, sačinjena od strane procjenjivača Mr. Sanje Radović od 10.02.2016 (desetog februara dvije hiljade šesnaeste) godine.-----

Navedene isprave osim Odluke o povećanju osnovnog kapitala se u ovjerenom prepisu prilažu izvorniku ovog notarskog zapisa.-----

#### POUKE I UPOZORENJA NOTARA

-----

Notar je ugovorne strane, u skladu sa odredbom čl.48 Zakona o notarima Crne Gore, **poučila i upozorila** na sljedeće:-----

Tek sa uknjižbom u Katastar nepokretnosti Društvo postaje vlasnik nepokretnosti koja je predmet ove Odluke i da se upis vrši na zahtjev Osnivača ili Društva;-----

Da je notar dužna dostaviti ovaj zapis Upravi za nekretnine i Poreskoj upravi po službenoj dužnosti, radi upisa prava svojine u Katastar nepokretnosti i eventualnog izmirivanja ili

oslobođanja od obaveza po osnovu poreza na promet; -----

- Sve izmjene i dopune ove Odluke moraju biti notarski obrađene, u protivnom se smatraju ništavnim i ne proizvode pravno dejstvo;-----

- Da isključenje od odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke nema dejstava ako je Osnivač za njih znao;-----

- Da se u skladu sa Zakonom o privrednim društvima propuštanje vođenja propisane evidencije, miješanje imovine, odnosno sredstava vlasnika i društva i propuštanje dostavljanja podataka CRPS-u smatra zloupotrebom svojstva pravnog lica u skladu sa Zakonom o privrednim društvima Crne Gore;-----

- Prilozi koji su notar služili za sačinjavanje ovog pravnog posla strankama su pročitani i predočeni u Izvornim ispravama koje je notar sačinila u ovjerenom prepisu i priložila Izvorniku koji se čuva u arhivi 20 godina.-----

### III OVLAŠĆENJA NOTARA-----

Stranke su saglasne da će notar greške u imenima i brojevima kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju, nakon izdavanja otpravka moći ispraviti u svako doba bez učešća stranaka. Strankama će se dostaviti službena zabilješka o ispravci.-----

### IV TROŠKOVI I POREZI-----

Nakon što sam upozorila i poučila stranke o troškovima notara i troškovima upisa ovog Ugovora kod Uprave za nekretnine, stranke izjavljuju da će sve troškove u vezi sa ovim Ugovorom, kao i troškove njegovog upisa kod Uprave za nekretnine snositi Osnivač.-----

Naknada za rad i naknada troškova obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći način: po tarifnom broju 3, naknada za rad notara u iznosu od 1.968,00€, po tarifnom broju 19 stav 1 u iznosu od 10,00€, sa PDV-om od 19% u iznosu od 375,82€ predstavlja ukupan iznos od 2.353,82€.-----

Od ove notarski obrađene isprave dobijaju:-----

#### OTPRAVAK-----

- Osnivač (1)-----

- Uprava za nekretnine PJ Budva (1)-----

- Uprava prihoda PJ Budva (1)-----

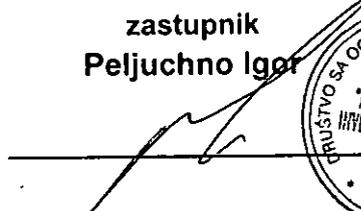
### ZAVRŠNE ODREDBE-----

Notar je pročitala predmetnu privatnu ispravu i ovaj zapis o potvrdi privatne isprave, neposrednim pitanjima uvjerala se da isti odgovara volji stranke, nakon čega stranka izjavljuje

da je tako postupljeno, da je razumjela sadržinu i pravne posljedice ovog pravnog posla i da je saglasna sa ovim notarskim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobrava i svojeručno, kako slijedi potpisuje u prisustvu ovog notara, nakon čega je zapis potpisala i ovaj notar.-----

U Budvi, dana 26.05.2016. (dvadeset šestog maja dvije hiljade šesnaeste) godine, u 12:00h (dvanaest čašova).-----

PRENOSILAC  
ASTRA MONTENEGRO INVESTMENT ASSOCIATION DOO  
zastupnik  
Peljuchno Igor

  
-----  


NOTAR  
SLAVKA VUKČEVIĆ  
  
-----  


CRNA GORA

NOTAR

VUKČEVIĆ SLAVKA  
BUDVA

U skladu sa Statutom i Zakonom o privrednim društvima Crne Gore, **ASTRA MONTENEGRO INVESTMENT ASSOCIATION d.o.o. Budva**, društvo osnovano u skladu sa zakonima Crne Gore, registrovano kod Centralnog Registra Privrednih Subjekata u Podgorici pod registarskim brojem 50558422, matični broj 02772426, sa sjedištem na adresi Poluostrvo Zavala, Zgrada Harmonija, p. fah 81, Budva ("Osnivač"), u svojstvu osnivača i vlasnika 100% udjela u društvu **DUKLEY HOTEL d.o.o. Budva**, sa sjedištem na adresi Zgrada Harmonija, Poluostrvo Zavala, Budva, sa matičnim brojem 03050831, registrovan u Centralnom registru privrednog suda Crne Gore, pod registracionim brojem 50732722 ("Društvo"), dana 26.05.2016. godine, donio je sledeću:

## **ODLUKU**

### **o povećanju osnovnog kapitala Društva**

#### **Član 1**

Osnivački kapital Društva se povećava nenovčanim ulogom Osnivača za iznos od **EUR 3.273.000,- (tri miliona dvije stotine sedamdeset tri hiljade)**, u skladu sa *Izveštajem o procjeni vrijednosti nepokretnosti* iz februara 2016. Godine izrađenim od strane ovlašćenog procjenjivača Dreamy d.o.o., odnosno procjenjivača Mr. Sanje Radović i dipl. Ing. Mašinstva Zorana Boškovića

Osnivač u Društvo unosi:

- A. pravo korišćenja na nepokretnost označenoj kao:
  - katastarska parcela 2921/1, ukupne površine 2.180m<sup>2</sup> (1.231m<sup>2</sup> površina ispod objekta i 949m<sup>2</sup> građevinska parcela), iz lista nepokretnosti 3621, KO Budva;
- B. pravo svojine na zgradi broj 1 - troetažna garaža, izgrađenoj na katastarskoj parceli 2921/1, LN 3621, KO Budva;
- C. pravo svojine na PD1, površine 211m<sup>2</sup>, treća etaža garaže - poslovni prostor, u objektu br. 1 izgrađenom na katastarskoj parceli 2921/1, LN 3621, KO Budva;
- D. pravo svojine na PD2, površine 754m<sup>2</sup>, druga etaža garaže, u objektu br. 1 izgrađenom na katastarskoj parceli 2921/1, LN 3621, KO Budva;
- E. pravo svojine na PD3, površine 971m<sup>2</sup>, prva etaža garaže, u objektu br. 1 izgrađenom na katastarskoj parceli 2921/1, LN 3621, KO Budva;
- F. vrijednost poslovnog inventara, opreme i materijala unijetih u navedene nepokretnosti.

#### **Član 2 - Clausula Intabulandi**

2.1 Osnivač ovim izjavljuje svoju konačnu i neopozivu saglasnost za upis prava svojine društva Dukley Hotel d.o.o. na nepokretnostima označenim kao:

- zgrada broj 1 - troetažna garaža, izgrađenoj na katastarskoj parceli 2921/1, LN 3621, KO Budva;
- PD1, površine 211m<sup>2</sup>, treća etaža garaže - poslovni prostor, u objektu br. 1 izgrađenom na katastarskoj parceli 2921/1, LN 3621, KO Budva;
- PD2, površine 754m<sup>2</sup>, druga etaža garaže, u objektu br. 1 izgrađenom na katastarskoj

parceli 2921/1, LN 3621, KO Budva;

- PD3, površine 971m<sup>2</sup>, prva etaža garaže, u objektu br. 1 izgrađenom na katastarskoj parceli 2921/1, LN 3621, KO Budva.

2.2 Osnivač ovim izjavljuje svoju konačnu i neopozivu saglasnost za upis prava korišćenja društva Dukley Hotel d.o.o. na nepokretnosti označenoj kao katastarska parcela 2921/1, ukupne površine 2.180m<sup>2</sup> (1.231m<sup>2</sup> površina ispod objekta i 949m<sup>2</sup> građevinska parcela), iz lista nepokretnosti 3621, KO Budva.

### Član 3

U skladu sa navedenim izmjenama, ukupan kapital Društva iznosi:

- Novčani kapital: EUR 1,- (jedan);
- Nenovčani kapita: EUR 3.273.000,- (tri miliona dvije stotine sedamdeset tri hiljade)

### Član 4

Navedene izmjene konstatovaće se u prečišćenom statutu Društva.

### Član 5

Ova Odluka stupa na snagu danom ovjere pred nadležnim organom.

U Budvi, dana 26.05.2016. godine

U ime Astra Montenegro Investment Association d.o.o.



Igor Peljuchno, ovlašćeni zastupnik

U skladu sa Zakonom o privrednim društvima, društvo **Stratex Hospitality Holdings AG**, osnovano u skladu sa zakonom Švajcarske Konfederacije pod registarskim [redacted] svojstvu osnivača društva **Astra Montenegro Investment Association d.o.o. Budva**

## Član 1

Odobrava se unos imovine u vlasništvu Društva i to:

- A. pravo korišćenja na nepokretnost označenoj kao:
- katastarska parcela 2921/1, ukupne površine 2.180m<sup>2</sup> (1.231m<sup>2</sup> površina ispod objekta i 949m<sup>2</sup> građevinska parcela), iz lista nepokretnosti 3621, KO Budva;
- B. pravo svojine na zgradi broj 1 - troetažna garaža, izgrađenoj na katastarskoj parceli 2921/1, LN 3621, KO Budva;
- C. pravo svojine na PD1, površine 211m<sup>2</sup>, treća etaža garaže - poslovni prostor, u objektu br. 1 izgrađenom na katastarskoj parceli 2921/1, LN 3621, KO Budva;
- D. pravo svojine na PD2, površine 754m<sup>2</sup>, druga etaža garaže, u objektu br. 1 izgrađenom na katastarskoj parceli 2921/1, LN 3621, KO Budva;
- E. pravo svojine na PD3, površine 971m<sup>2</sup>, prva etaža garaže, u objektu br. 1 izgrađenom na katastarskoj parceli 2921/1, LN 3621, KO Budva;
- F. vrijednost poslovnog inventara, opreme i materijala unijetih u navedene nepokretnosti.

u društvo **DUKLEY HOTEL d.o.o. Budva**, sa sjedištem na adresi Zgrada Harmonija, Poluostrvo Zavala, Budva, sa matičnim brojem 03050831, registrovan u Centralnom registru privrednog suda Crne Gore, pod registracionim brojem 50732722, koje društvo je u isključivom vlasništvu Društva.

## Član 2

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.

U Budvi, dana 26.05.2016. god.

U ime **Stratex Hospitality Holdings AG**

Predsjednik upravnog odbora

Neil Emilfarb



Zamjenik predsjednika upravnog odbora

Ramil Mullayanov



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH  
SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 -0558422 / 006  
PIB: 02772426

Datum registracije: 25.11.2009.  
Datum promjene podataka: 27.11.2014.

"ASTRA MONTENEGRO INVESTMENT ASSOCIATION" DRUŠTVO SA  
OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU - BUDVA

Broj važeće registracije: /006

Skrraćeni naziv:

ASTRA MONTENEGRO INVESTMENT ASSOCIATION

Telefon:

eMail:

Datum zaključivanja ugovora: 25.11.2009.

Datum donošenja Statuta: 25.11.2009. Datum promjene Statuta: 26.11.2014.

Adresa glavnog mjesta poslovanja: POLUOSTRVO ŽAVALA, ZGRADA HARMONIJA, P. FAH 81

Adresa za prijem službene pošte: POLUOSTRVO ŽAVALA, ZGRADA HARMONIJA, P. FAH 81  
BUDVA

Adresa sjedišta: POLUOSTRVO ŽAVALA, ZGRADA HARMONIJA, P. FAH 81 B.B.  
BUDVA

Pretežna djelatnost: 4110 Razrada građevinskih projekata

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA

Oblik svojine: Privatna

Porijeklo kapitala: Mješoviti

Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani Euro )

Izmjene kapitala: Bez promjene kapitala (Novčani Euro, nenovčani Euro )

OSNIVAČI:

IGOR CHAPLYGIN E

Uloga: Osniva

Udio: 24,5%

IGOR PELUČNO

Uloga: Osniva

Udio: 21,5%

STRATEX HOSPITAL

Uloga: Osniva

Udio: 51%

LICA U DRUŠTVU

IGOR PELUČNO

Adresa: NJEMA

Uloga: Ovlašćen

Ovlašćenja u prome

Ovlašćen da djeluje

NEIL EMIL FARB: 488341959

Adresa: USA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

Izdato: 18.06.2015. godine u 11:04h



Načelnik

Milo Paunović  
*[Signature]*

Ja, Notar Vukčević Slavka sa s [redacted]  
potvrđujem da je ovo ovjera prep  
Montenegro Investment Association doo Budva.

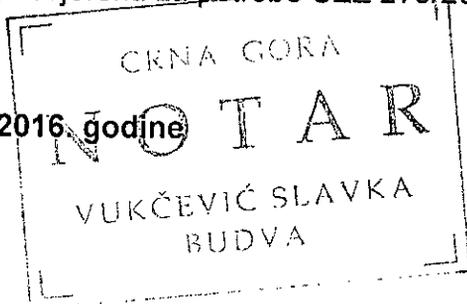
Potvrđujem da je prepis sačinjen u mom prisustvu i da je u svemu identičan sa izvornom ispravom.

Izvornu ispravu sa sobom je donio **PELJUCHNO IGOR**.  
Isprava je ovjerena u 1 primjerak.

U skladu sa čl. 61 stav 7. Zakona o notarima, notar ne odgovara za sadržinu kopirane isprave.

Oslobođeno plaćanja po tarifnom broju 1 NT, stav 3.  
Izvorna isprava je ovjerena za potrebe UZZ-279/2016.

U Budvi, 26.05.2016. godine



**„DREAMY“ d.o.o.**



+382 (0) 20 634 114

+382 67 24 00 74

[dreamy@procjena.me](mailto:dreamy@procjena.me)

[www.procjena.me](http://www.procjena.me)

# IZVJEŠTAJ O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

**VIŠEETAŽNA GARAŽA SA PLAŽNIM BAROM  
GUVANICE – RT ZAVALA**

**OPŠTINA BUDVA**

**NARUČILAC  
AMIA d.o.o.  
Budva**

Februar 2016

## KRATAK PRIKAZ RELEVANTNIH PODATAKA IZ PROCJENE

**PREDMET IZVJEŠTAJA** Nepokretnosti i oprema: Objekat višeetažne garaže sa plažnim barom, pripadajućom opremom, infrastrukturnim objektima i zemljištem .  
Lokacija: Budva, opština Budva

**NARUČILAC IZVJEŠTAJA** Astra Montenegro Investment Association (AMIA) d.o.o.

**IZVORI INFORMACIJA** Izlazak na lice mjesta, List nepokretnosti, kopija plana, planska, projektna i građevinska dokumentacija. Izvori informacija korišćeni za svrhu procjene su tržišni, a u dijelu gdje nijesu bili registrovane tržišne transakcije pribjeglo se aproksimacijama. Korišćeno je više izvora informacija i to onih najrelevantnijih u svim tržišnim segmentima. Pri tome je konsultovano više izvora – građevinskih firmi, firmi koje se bave prometom nekretnina i proizvođača i isporučioa opreme.

**DAN OBILASKA NEPOKRETNOSTI** 10.februar 2016.godine

**KONFLIKT INTERESA** Potvrđujemo da nemamo sadašnje ili buduće ineterese u pogledu posla koji nam je povjeren, niti interesne povezanosti sa krajnjim korisnicima izvještaja i da nećemo učestvovati u bilo kakvim naknadnim prihodima od procjenjivane imovine u čiju se svrhu ovaj izvještaj radi, prihodima zajmoprimca ili stranaka povezanih sa transakcijom. Stoga, smatramo da nikakav konflikt ne može prosteći iz pripreme zahtijevanog Izvještaja.

**STANDARDI PROCJENE** Međunarodni standardi za procjenu vrijednosti (IVS), Evropski standardi za procjenu nekretnina (EVS ), Međunarodni računovodstveni standardi (IASB) i Međunarodni standardi za finansijsko izvještavanje (IFRS).

**SVRHA PROCJENE** Procjena je rađena u svrhu utvrđivanja visine nenovčanog dijela uloga koje osnivač ulaže kao osnivački kapital kod formiranja privrednog društva i njegove registracije kod Centralnog registra privrednih subjekata u Podgorici.

**OSNOVA VRIJEDNOSTI** Tržišna vrijednost

**UKUPNO**

3.273.000 €

**NA DAN**

10.02.2016. godine

**OVLAŠĆENI PROCJENJIVAČ** mr Sanja Radović

**LICENCIRANI PROCJENJIVAČ** Zoran Bošković, diplomirani inženjer mašinstva

## SADRŽAJ:

A/ PROCJENA NEPOKRETNOSTI.....	
1. PREDMET PROCJENE .....	4
1.1 Osnovni podaci .....	4
2. SVRHA PROCJENE .....	4
3. LOKACIJA .....	4
3.4. Planska regulativa .....	5
4. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA .....	6
5. RIZIK OD POPLAVA I SEIZMIČKA DEJSTVA, OSTALI ZDRAVSTVENI I BEZBJEDNOSNI RIZICI.....	7
6. OPŠTE INFORMACIJE O TRŽIŠTU.....	8
7. ANALIZA TRŽIŠTA NEKRETNINA.....	9
8. SWOT analiza.....	11
9. METODOLOGIJA PROCJENE.....	14
10. ZAKLJUČAK.....	15
B/ PROCJENA VRIJEDNOSTI OPREME.....	17
1. PREDMET PROCJENE .....	18
2. SVRHA PROCJENE .....	18
3. OPIS i STANJE OPREME .....	18
4. METODOLOGIJA PROCJENE.....	18
5. ZAKLJUČAK.....	19
C. REKONSILIJACIJA I ZAKLJUČAK.....	21
D. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA.....	21
E. FOTODOKUMENTACIJA.....	22
F. PRILOZI.....	23
	26

## A/ PROCJENA NEPOKRETNOSTI

### 1. PREDMET PROCJENE

#### 1.1 Osnovni podaci

##### 1.1. Naziv (vrsta) objekta

Objekat u izgradnji tipa višeeetažne garaže sa restoranom na kat.parceli 2921/1 KO Budva, opština Budva

##### 1.2. Naziv i adresa vlasnika

Astra Montenegro Investment Association (AMIA) d.o.o.

##### 1.3. Osnov prava vlasništva, tereti i ograničenja

Uvidom u prepis Lista nepokretnosti 3621<sup>1</sup> izdat od strane Uprave za nekretnine dana 15.02.2016.godine proizilazi da AMIA doo ima pravo svojine, u obimu prava 1/1, nad objektom u osnovi 1.231 m<sup>2</sup>, koji se sastoji iz poslovnog prostora PD1, površina 211 m<sup>2</sup>, i dva nivoa garaža PD2 površine 754 i PD3 površine 971 i pravo korišćenja, u obimu prava 1/1, nad zemljištem ukupne površine 2.180 m<sup>2</sup>, označeno kao kat.parcela 2921/1 KO Budva, opština Budva. Nad procjenjivanom nepokretnošću upisani su tereti i ograničenja tipa – morsko dobro, hipoteka, pribilježbe/zabilježbe, prekoračenje dozvole na objektu u osnovi i objekat nema upotrebnu dozvolu (vidi Prilog 1).

##### 1.4. Adresa nepokretnosti (mjesto, ulica i br.)

Zavala, Opština Budva, Crna Gora.

##### 1.5. Dostavljena dokumentacija:

Građevinska dozvola, projekat za dio plažnog bara, finansijska dokumentacije u elektronskoj formi.

### 2. SVRHA PROCJENE

Procjena tržišne vrijednosti nepokretnosti je rađena u svrhu utvrđivanja visine nenovčanog dijela uloga koje se daje kao osnivački kapital kod formiranja privrednog društva i njegove registracije kod Privrednog suda u Podgorici. Rezultat ove procjene i konsultacionih usluga ne predstavlja mišljenje o pravičnosti ili investicioni savjet i ne treba ga posmatrati kao takav. Ova procjena je urađena u skladu sa generalno prihvaćenim standardima vršenja procjena.

<sup>1</sup> Preuzet sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine Crne Gore

### 3. LOKACIJA

#### 3.1. Makrolokacija

OPŠTINA /GRAD  
POVRŠINA  
STANOVNIŠTVO  
NASELJA  
OSNOVNE KARAKTERISTIKE

Budva / Primorski region Crne Gore

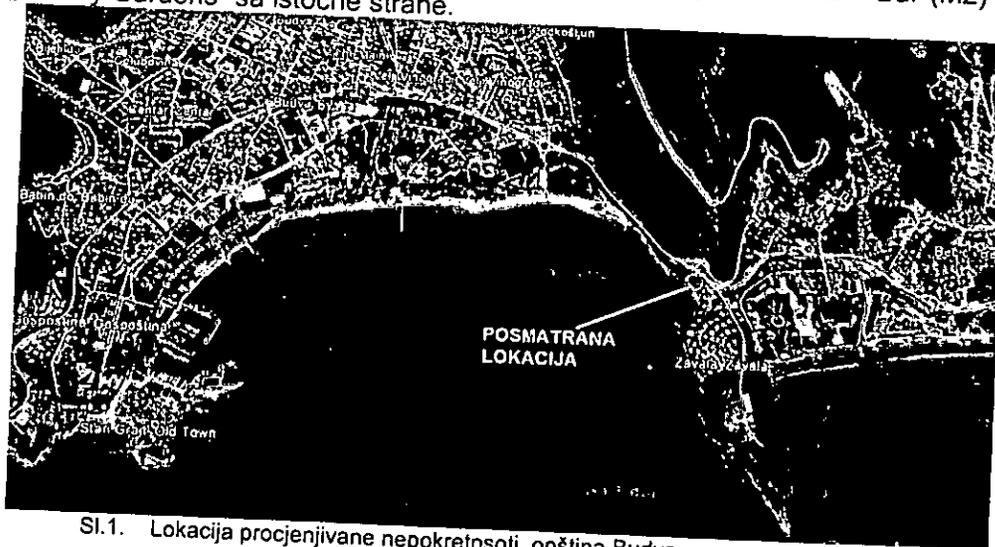
122 km<sup>2</sup>

Rastući trend / 19.218 stanovnika (popis iz 2011. godine).

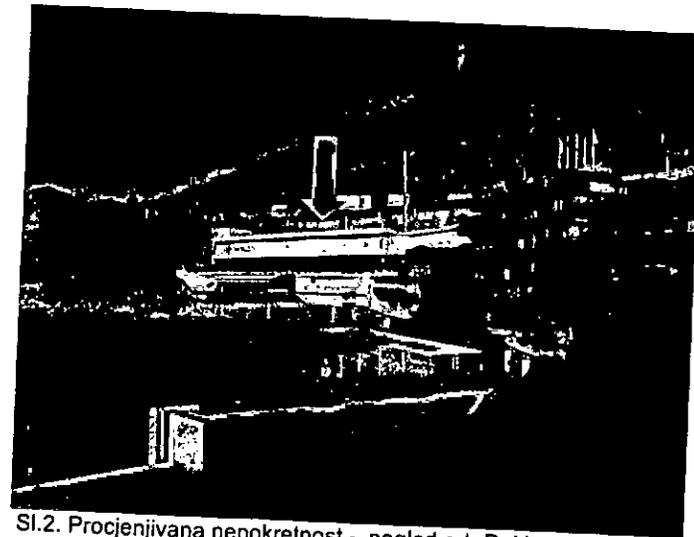
61 naselje (Budva, Bečići, Rafailovići, Kamenovo, Pržno, Sv. Stefan, Reževići, Petrovac..) Najatraktivniji turistički centar Crne Gore. Budvanska rivijera se prostire u dužini od oko 25 km i zauzima središnji dio Crnogorskog primorja, površinom od 122 km<sup>2</sup>. Sjedište rivijere je Budva, jedno od najstarijih naselja na Jadranu, sa Starim gradom, koji se pominje u pisanim izvorima još u 5. vijeku prije naše ere.

#### 3.2. Mikrolokacija

Procjenjivana nepokretnost se nalazi u naselju Budva, na obali uvale Guvance, u neposrednoj blizini posluostrva Zavala (sl.1.). Plac na kom se nalazi objekat garaže predstavlja prostor između magistralnog put Budva – Bar (M2) i plaže „Guvanice“ sa južne strane, odnosno turističkim kompleksom „Dokley Gardens“ sa istočne strane.



Sl.1. Lokacija procjenjivane nepokretnosti, opština Budva



Sl.2. Procjenjivana nepokretnost – pogled od „Dukley Gardens“

Plac na kom se nalazi objekat je trapezastog oblika, zasječen u stjensku masu iznad koje se pruža magistralni put M2 (Prilog 2). Na trećoj etaži (po LN) gledano sa nivoa M2 se nalazi poslovni prostor – plažni bar Dokley Beach Lounge, dok se na preostala dva nivoa iznad plažnog restorana nalaze u izgradnji.

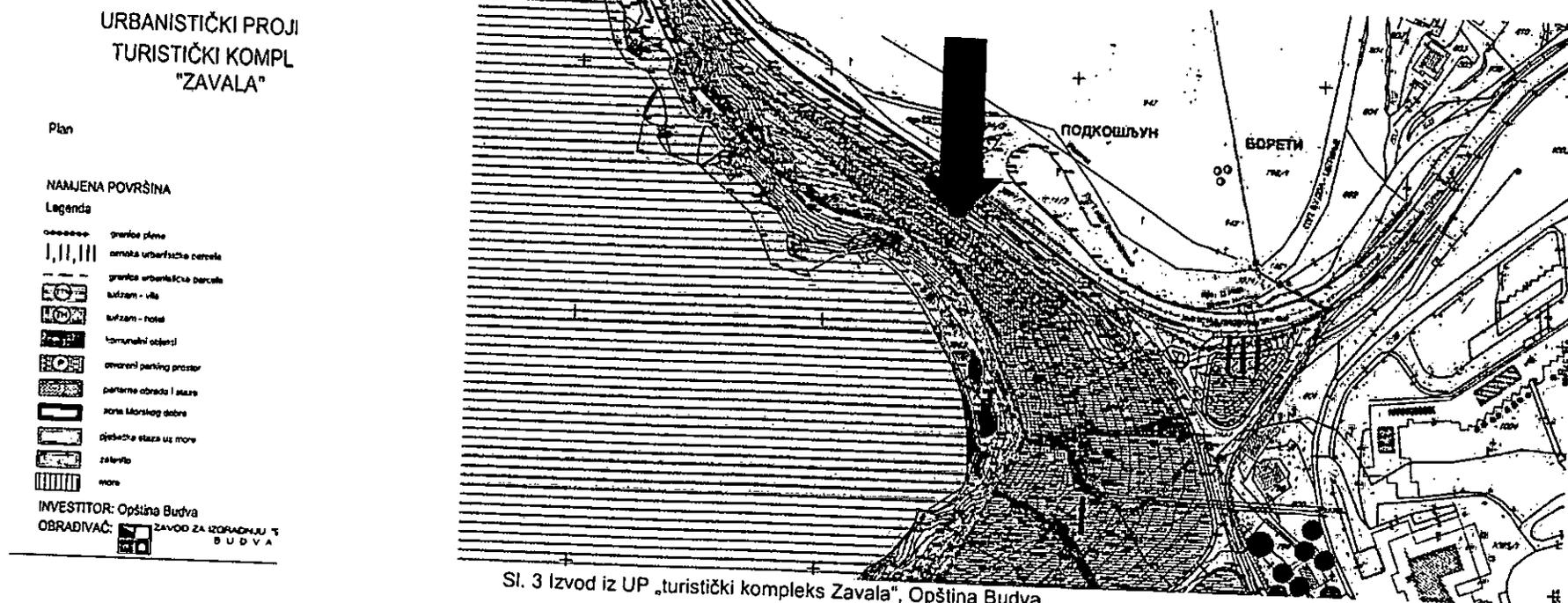
Posmatrana mikrolokacija je dominantno orjentisan ka polusotrvu Zavala, budvanskom zalivu i ostrvu Sv. Nikola. Sa navedenim kompleksom i ostatkom budvanskog priobalja, lokacija procjenjivane nepokretnosti je integrisana preko pješačke komunikacije „Lungo mare“, koje se proteže od Starog grada Budve, prolazi kroz posluostrvo Zavala (pješački tunel) i nastavlja uzduž bečičke plaže i Rafailovića.

### 3.3. Infrastrukturna obezbeđenost lokacije

Lokacija je u potpunosti infrastrukturno obezbeđena. Prilaz objektu je direktno sa M2, slijepom asfaltiranom saobraćajnicom, koja je kontrolisana elektronskom rampom.

### 3.4. Planska regulativa

Uvidom u plansku dokumentaciju opštine Budva, utvrđeno je da se procjenjivana nepokretnost nalazi u zahvatu Urbanističkog projekta (UP) Turističkog kompleksa Zavala (sl. 3), u zoni koja je označena kao otvoreni parking prostor.



## 3.5. Gradski zoning

Pocjenjivana nepokretnost se nalazi u zahvatu eskluzivne gradske zone, shodno Odluci o nadoknadi za uređenje građevinskog zemljišta („Sl.list RCG“, Opštinski propisi, br.1/2015.). Ugovorom o naknadi za opremanje građevinskog zemljišta od 10.04.2013. godine, utvrđena je visina naknade za izgradnju svih planiranih objekata u zahvatu UP Truristički kompleks Zavala. Pprema Ugovoru o naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta br. 001-40781 od 13.10.2008. godine, Poravnanju br. 00118981 od 20.07.2009. godine, Aneksu 1 uz poravnanje 00118982 od 15.10.2009. godine, i Aneksu 2 uz poravnanje br. 001-11811 od 30.4.2010. godine sa Opštinom Budva, koje je dostavio investitor, naknada za uređenje građevinskog zemljišta za predmetni turistički kompleks iznosi 8,365,939.50 €, koji je određen kao orijentaciona naknada za odobrenu bruto građevinsku površinu. Ovaj iznos je paušalan, do izvještaja komisije o procjeni izvedenih radova na uređivanju i komunalnom opremanju urbanističke parcele, u cilju poravnanja vrijednosti izvedenih radova. Uvažavajući navedeno, kao i činjenicu da nije bilo moguće obezbeđen podatak o pripadajućoj visini komunalnog doprinosa za procjenjivani objekat, isti nije ušao u razmatranje u okviru ove procjene, a sve u dogovoru sa naruciocem posla.

## 3.6. Ocjena lokacije

Pristup objektu sa glavne saobraćajnice se može okarakterisati kao odličan, budući da su na raskrsnici saobraćajnica M2 i M2-3 u toku radovi na izvođenju kružnog toka, čime će se prevazići problem pristupa procjenjivanoj nepokretnosti sa svih strana nesmetano. Posebnu eskluzivnost lokaciji daje blizina mora plaža Guvance, eskluzivnog turističkog kompleksa Dukley Gardens, visok stepen insolazije, kao i nesmetane i trajne vizure ka Starom gradu i ostrvu Sv Marko.

## 4. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Objekat „troetažne garaže“ predstavlja zahtjevnu armiranobetonsku kaskadnu konstrukciju, koja se nalazi na nižoj koti od magistralnog puta, odvojena od trupa puta masivnim potpornim zidovima po cijeloj dubini. Pripada objektima I kategorije, sa prosječnim vijekom trajanja do 100 godine. Ima tri etaže i nalazi se u fazi izgradnje. Krovna ploča prve etaže (iznad PD 1) je privedena namjeni i služi kao parking prosotr. Garažni prostor označen kao PD1 i PD2 se nalazi na nivou sive faze izgradnje, sa elektroinstalacijama vidno sprovedenim po zidovima druge etaže, koja se trenutno se koristi kao magacin i radnički restoran. Na najnižoj etaži gledano od magistrale, a neposredno iznad plaže „Guvanica“, urađen je plažni bar – restoran, sa terasom (vidi Prilog 2). Restoran je sav orjentisan ka moru. Čine ga namjenske cijeline: a) bar sa šankom sa prostorom za stolove i otvorenom terasom; b) sanitarni prostor za goste; c) kuhinjsko-magacinski di sa sanitarijama za zaposlene. Neto površina restorana bez tere iznosi 211 m<sup>2</sup>, dok je terasa površine 163 m<sup>2</sup> (pretpostavka je da je to dio površine koji je naznačen u LN kao prekoračenje dozvole za gradnju), (Vidi dio: PRILOZI i FOTODOKUMENTACIJA).

GODINA IZGRADNJE / AKTIVIRANJA OBJEKTA	2013/4.godine
NETO POVRŠINA,	PD 1 i 2 (garaža – pokriveni dio): 1725 m <sup>2</sup> (754 m <sup>2</sup> + 971 m <sup>2</sup> ); H = 3,6 m PD 3 (plažni bar): 211 m <sup>2</sup> (bez terase); H = 3,4 m Terasa : 163 m <sup>2</sup>
KONSTRUKCIJA OBJEKTA	PD 1 i 2; armiranobetonska, skeletna, sa ukrućenjima od armiranobetonskih platana i sa armiranobetonskom međuspratnom konstrukcijom. Plažni bar: kombinacija ab i cinkovane spregnute čelične konstrukcije. Terasa: čelična konstrukcija naslonjena na potpome zidove

ZIDOVI I ZAVRŠNA OBRADA	PD 1 i 2: bez završne obrade Restoran: drveni rebrasti cumaru; u kupatilu i kuhinji - keramičke pločice;
PODOVI	PD1 i 2: livena ab ploča Restoran sa terasom: daska – rebrasti cumaru na potkonstrukciji od čeličnih cijevi. U kupatilu mermerne ploče, u kuhinji namjenske keramičke ploče visokog kvaliteta. Terasa: podom od čelične rešetke na koju je postavljene drvene potpatosnice i sa izvedenom ogradom od kaljen stakla.
PLAFONI	PD 1 i 2: vidna ab konstrukcija Plazni bar: spuštenu plafon ( rebrasti cumaru i alu kocke u kuhinji) sa ugradbenom rasvjetom.
UNUTRAŠNJA STOLARIJA	Garaža: / Plazni bar: vrata od medijapana, bojena poliuretanskom bojom i vrata od plamne stakla sa mliječnom folijom (sanitarni prostor za goste); pvc bravarija na kuhinjskom dijelu.
FASADNI OTVORI	PD 1 i 2: / (otvori zaštićeni armaturnom mrežom i oplatom) Plazni bar: fasadno klizne pregrade od lameliranog stakla u inox profilu
FASADA	Garaža: objekat dijelom ukopana u teren, dijelom betonska platna Plazni bar: fasada ka moru je urađena od fasadno klizne pregrade od lameliranog stakla u inox profilu
INSTALACIJE	PD 1 i 2: vidno vođenje instalacije struje i vode. Plazni bar: savremene elektroinstalacije jake i slabe struje (po sistemu 'pametne kuće'), termotehničkim instalacijama ventilacije i klimatizacije, instalacijama vodovoda i kanalizacije renomiranih svjetskih proizvođača.
LIFT / OSTALA OPREMA	Samo liftovsko okno, bez opreme
ADAPTACIJE / REKONSTRUKCIJA	Nije bilo.
OPIS STANJA OBJEKTA	PD 1 i 2: u izgradnji; Plazni bar: Odlično održavanje.

Tabela 1. Tehničke karakteristike objekta

### Uređenje terena

U okviru uređenja terena, izvedeni su radovi na izgradnji stepeništa, potpornih zidova, ograde, ozelenjavanja, rekonstrukcije pješačke staze ka Budvi i radovi na sanaciji tunela dužine 300 m1(vidi dio Fotodokumentacija). U tunelu su, shodno dostavljenoj dokumentaciji, izvedeni radovi mašinskog iskopa zemlje, izrade potpornih zidovana, izgradnji donje i gornje armiranobetonske ploče tunela, kompletne hidroizolacije, protivpožarne zaštite, postavljanja novih laterni, izvođenje elektroinstalacija i postavljanje rasvjete, kao i videonadzora. Sanacija i rekonstrukcija dijela pješačke staze ka Budvi obuhvatila se sastojala u pripremi podloge staze za novu podlogu od štampanog betona, postavljanje elektroinstalacija, sanacijapratećeg mobilijara, postavljanje ežardinjera i sl. Struktura i cijena izvedenih radova za uređenje terena, po fakturama i dokaznicama dobijenih su od naručioca posla i dio su njihove finansijske dokumentacije.

### 5. RIZIK OD POPLAVA I SEIZMIČKA DEJSTVA, OSTALI ZDRAVSTVENI I BEZBJEDNOSNI RIZICI

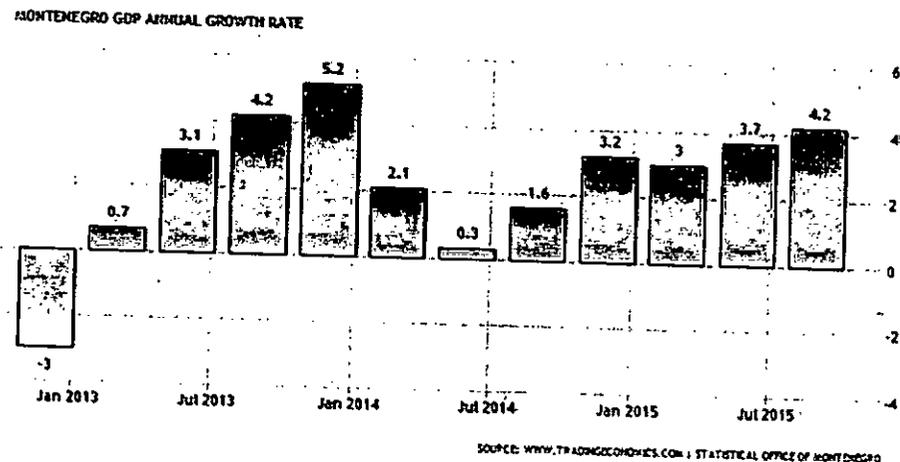
Sa satanovišta podataka kojima raspolažemo može se reći da posmatrana lokacija nije ugrožena poplavama, bez obzira na blizinu mora. Budući da pripada zoni u kojoj nema proizvodnih industrijskih postrojenja, smatra se da sa te strane ne postoje direktni bezbjednosni i zdravstveni rizici. Lokacija se nalazi u IX zoni seizmičkog intezitetas po MCS.

## 6. OPŠTE INFORMACIJE O TRŽIŠTU

Na osnovu dostupnih informacija o kretanju relevantnih makroekonomskih pokazatelja u 2015. godini, u Crnoj Gori je registrovan lagani rast bruto domaćeg proizvoda (BDP). Zadnji zvanični podaci Monstata ukazuju da je bruto društveni proizvod (BDP) u Crnoj Gori u prvih tri kvartala 2015. godine bio pozitivan sa varijacijama kao je to dato na sledećem grafikonu (sl. 3).

Prosječna zarada u Crnoj Gori u trećem kvartalu 2015. godine iznosila je 727 eura i bila je viša za 0,3% od prosječne zarade u istom periodu 2014. godine.

Broj registrovanih nezaposlenih lica u prvih šest mjeseci ove godine, u prosjeku, iznosio je 33.774, što je za 0,1% više nego u istom periodu 2014. godine. U junu 2015. godine broj nezaposlenih se smanjio za 6,6% u odnosu na decembar 2014. godine



Sl.4. Godišnji rast BDP u Crnoj Gori u periodu od 2013 – 06.2015. g

### Banke<sup>2</sup>

Bankarski sektor je tokom 2015 godine bio stabilan, što potvrđuju koeficijenti likvidnosti i solventnosti koji su bili iznad propisanog nivoa. U septembru 2015. godine, prosječna ponderisana efektivna kamatna stopa banaka na ukupno odobrene kredite je iznosila 8,89%, što predstavlja pad od 0,33 p.p. u odnosu na kraj prethodne godine. Prosječna ponderisana efektivna kamatna stopa na novoodobrene kredite iznosila je 9,63%, što predstavlja rast od 0,61 p.p. u odnosu na kraj prethodne godine. Prosječno ponderisana efektivna kamatna stopa na ukupne depozite iznosila je 1,28% u septembru 2015. godine i bila je za 0,57 p.p. niža u odnosu na kraj 2014. godine. Sve su naznake da se i u 2016. godini nastavlja opadajući trend.

Inflacija u Crnoj Gori, mjerena potrošačkim cijenama, u septembru je, u odnosu na decembar 2014. godine, iznosila 2,1%.

### Strane direktne investicije (SDI)

Prema preliminarnim podacima CBCG, neto priliv stranih direktnih investicija iznosio je 526,4 miliona eura ili 101,6% više u odnosu na isti period 2014. godine. Ukupan priliv SDI iznosio je 601,6 miliona eura, od čega se najveći dio odnosio na ulaganja u preduzeća i banke 50,2% i interkompanijski dug 30,8%, a potom u nekrenine oko 28%.

<sup>2</sup> Izvor: CBCG

Po prilivu stranih direktnih investicija u Crnoj Gori, Ruska Federacija zauzima i dalje upadljivo prvo mjesto. Shodno navedenom, najavljene dodatne sankcija Rusije prema Crnoj Gori (zbog ulaska u NATO) mogu da imaju negativne implikacije na lokalno tržište nekretnina.

### Turizam

Prema zvaničnim podacima Monstata, Crnu Gore u od početka 2015. godine zaključno sa novembrom 2015.godine, posjetilo 1.688.790 turista, ili 12,75% više nego u istom periodu 2014. godine. Ostvareno je noćenja 10.975.787 ili 15,6% više nego u istom periodu 2014. godine. U ukupnog broja gostiju, u primorskoj regiji je ostavreno 89. 73% dolazaka, odnosno 96,83 % noćenja (Tabele 1 i 2). Cijene usluga u hotelima su ostale na prošlogodišnjem nivou.

Crna Gora	2013	Januar-Novembar/ January-November		2015			Montenegro
		2014	2015	IX	X	XI	
Dolasci turista							Tourist arrivals
Ukupno	1.492.006	1.497.802	1.688.790	233.152	51.124	24.282	Total
Domaći	167.603	162.572	147.781	18.046	9.244	5.145	Domestic
Strani	1.324.403	1.335.230	1.541.009	215.106	41.880	19.137	Foreigners
Noćenja turista – ukupno	9.411.943	9.490.582	10.975.787	1.441.103	224.140	104.138	Tourist overnight stays – total
Noćenja domaćih turista	997.728	946.226	733.422	75.075	32.793	17.934	Overnight stays of domestic tourists
Noćenja stranih turista	8.414.215	8.544.356	10.242.365	1.366.028	191.347	86.204	Overnight stays of foreigners

Tabela 2- Izvor Monstat

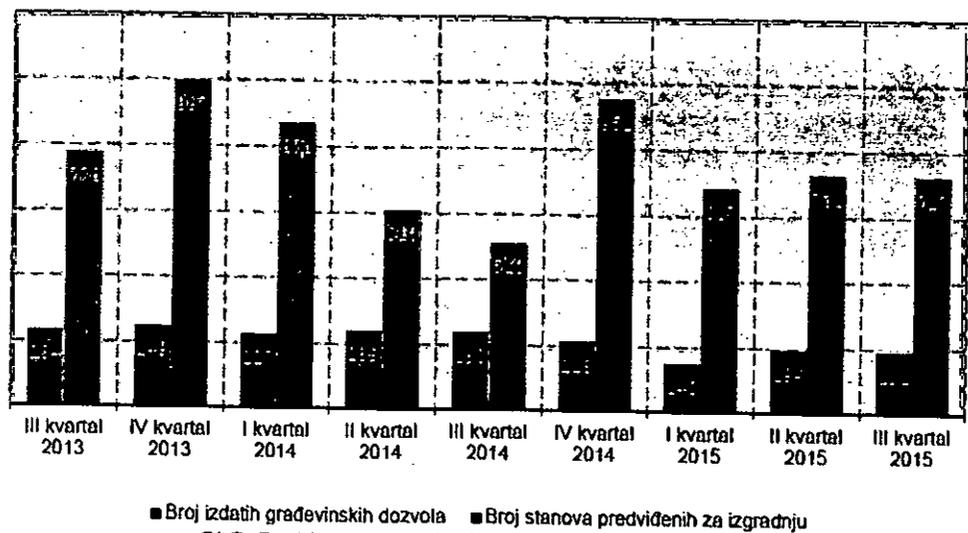
Noćenja ukupno-primorska mjesto	Overnight stays total-coastal resorts						
Bar	1.258.500	1.203.376	1.512.430	145.317	55.626	40.614	Bar
<b>Budva</b>	<b>4.468.913</b>	<b>4.658.338</b>	<b>4.874.804</b>	<b>824.461</b>	<b>76.285</b>	<b>14.470</b>	<b>Budva</b>
Kotor	293.755	286.659	357.905	31.188	9.401	1.111	Kotor
Tivat	392.925	427.317	661.105	60.772	23.246	18.078	Tivat
Ulcinj	1.009.606	1.004.820	1.062.544	106.011	4.099	357	Ulcinj
Herceg Novi	1.703.823	1.630.849	2.159.534	234.904	26.482	11.297	Herceg Novi

Tabela 3 – Izvor Monstat

## Građevinske aktivnosti

Vrijednosti građevinskih radova u trećem kvartalu 2015. godine su veća za 2,3% u odnosu na isti kvartal 2014. godine, dok je broj efektivnih sati na građevinskim radovima veći za 4% (Izvor: Monstat). Gledano za period 2014 - 2015, ovo su male fluktracije na godišnjem nivou, koje su proizvod sezonskog karaktera izgradnje.

U toku trećem kvartalu 2015. godine izdato 191 građevinskih dozvola, za izgradnju 46.902 m<sup>2</sup> stambene površine na teritoriji Crne Gore. Upoređujući ukupan broj izdatih građevinskih dozvola u prva tri kvartala 2015. godine, primjećuje se pad za oko 25 % u odnosu na isti period 2014.godine (sl.5).



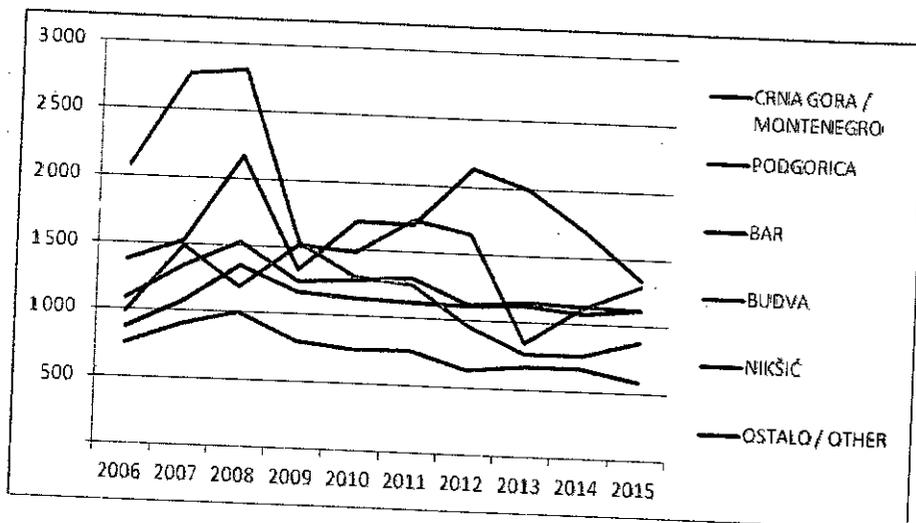
Sl.5. Broj izdatih građevinskih dozvola u Crnoj Gori

## 7. ANALIZA TRŽIŠTA NEKRETNINA

## Crna Gora

Tržište nekretnina u Crnoj Gori je i dalje nedovoljno uređeno. Baze podataka o sprovedenim kupoprodajama i statističkim obradama istorijskih podataka su u većini slučajeva nedostupne, nepotpune i samim tim nedovoljno pouzdane. Međutim, trend kretanja cijena nekretnina se može pratiti sa relativno dobrom pouzdanošću na osnovu analize podataka o kretanju cijena stanova novogradnje i učestalosti transakcija, koje publikuje MONSTAT, kao i praćenjem i analizom kretanja ponudbenih cijena agencija za promet nekretnina u predhodnom periodu. Stoga su nam navedeni podaci, kao i podaci o makroekonomskim faktorima, poslužili kao osnov za izvođenje trendova kretanja cijena ostalih vrsta nekretnina (zemljišta, poslovnih prostora).

Uvažavajući navedeno, a na osnovu pokazatelja koje publikuje MONSTAT, uočava se stabilizacija opšteg trenda cijena na nivou Crne Gore u zadnje dvije godine (sl. 6).



Međutim, tržišta koja se formiraju u okviru južne, središnje i sjeverne regije Crne Gore, kao i mikrotržišta u okviru ovih regija, su veoma neujednačena (sl.6.). Sjever i središnji dio regije (osim Glavnog grada) još uvijek karakteriše duga tržišna izloženost ponude i mali broj transakcija, dok je južna regija još uvijek najinteresantnija za potencijalne investitore, ali najviše u dijelu koji se odnosi na već realizovane projekte. Pored uočenog deverziteteta parametara tržišta u zavisnosti od geografske lokacije, isto se uočava i kada se tržište posmatra po segmentima tipova nekretnina. Podaci govore da se najviše prometuju nekretnine tipa stambenog prostora (stanovi, apartmani i kuće za odmor), a najmanje zemljišne parcele.

Sl.6. Trend kretanja cijena u sektoru novogradnje, CG (Izvor: Monstat & Dreamy)

Za razliku od prosječne cijene koje publikuje Monstat, prema podacima agencija za promet nekretnina, prosječne ponudbene cijene stanova standardnog kvaliteta u pet primorskih opština, u ljeto 2015. godine, su se kretale od 1.500 do 2.250 €/m<sup>2</sup>.

Dešavanja na međunarodnom planu (u prošloj godini Ukrajinska kriza, sankcije postavljene Rusiji, pad rublje, u 2016.godini – najave sankcija od strane Rusije zbog pristupanja Crne Gore NATO interacijama) predstavljaju usporavajući faktor za realizaciju započetih i planiranih investicija, iako makroekonomski pokazatelji ukazuju da se Crna Gora nalazi u trendu blagog oporavka.

### Opština Budva

Budući da još uvijek ne postoji validna baza podataka o sprovedenim kupoprodajama i statističkim obradama istorijskih podataka, mišljenje o vrijednosti nepokretnosti smo uglavnom formirali na osnovu analize tržišta ponuda koje su preuzete iz naše baze podataka<sup>3</sup> koju čine informacije prikupljene sa web stranica agencija za promet nekretnina, podataka iz dnevnih novina, nedeljnika (Tender oglasi...), vanskudskih prodaja i kupoprodajnih ugovora naših klijenata. Stepem preciznosti prikupljenih i analiziranih podataka za potrebe ovog izvještaja u direktnoj zavisnosti od navedenih ograničenja.

<sup>3</sup> Baza podataka DREAMY

## Poslovni prostori

Cijene poslovnih prostora u centru Budve se kreću i dalje na ustaljenom nivou od 2.500 €/m<sup>2</sup> do 5.000 €/m<sup>2</sup>, kako je to dato u narednoj tabeli.

Tip nepokretnosti	Vrijednosti - prodaja €/m <sup>2</sup>		Vrijednosti - zakup €/m <sup>2</sup>	
	od	do	do	do
Poslovni prostor				
Stari Grad Budva	3.000	4.500	35	40
Centar* - starogradnja extra zona	2.500	4.000	30	35
Centar - novogradnja extra zona	3.000	4.500- 5.000 <sup>4</sup>	35	60

\*u potpunosti završen poslovni prostor

Tabela 4. Izvor. Dreamy

U novoizgrađenom poslovnom centru objekta TQ Plaza (Meditranska uliaca), na prvom spratu tržnog centra, je u ponudi poslovni prostor od 38 m<sup>2</sup>, po cijeni od 5.680 €/m<sup>2</sup>, dok je cijena poslovnog prostora, također u TQ Plazi, površin 93 m<sup>2</sup>, koji je prije godinu dana nuđen za 6.000 €/m<sup>2</sup>, sada sada pala na 5.000 €/m<sup>2</sup>. U ostalim zgradama novogradnje, duž Mediteranske ulice koja vodi do Starog grada i hotela „Mogren“ i „Avala“, u ponudi se mogu naći poslovni prostori između 40 i 50 m<sup>2</sup>, po cijeni od 3.000 €/m<sup>2</sup> i više. Riječ je o poslovnim prostorima srednjeg standarda i prosječne opremljenosti. Veoma je oskudna ponuda i poslovnih prostora u Starom gradu. U zavisnosti od izloženosti prostora glavnim pješačkim ulicama, cijene se kreću od 4.000 do 5.000 €/m<sup>2</sup>.

Prometa objekata tipa višetažnih garaža nije zabilježen.

Rente - Shodno našim saznanjima, rente poslovnih prostora, tipa restorana, u eskuzivnoj zoni grada Budve, se kreću 40 €/m od 60 €/m<sup>2</sup> na mjesečnom nivou i uglavnom zavise od lokacije, izloženosti, veličini, opremljenosti, mogućnosti korišćenja terase ali i dužine zakupa.

## Zemljišne parcele

Prema Monstatovim zvaničnim podacima, uočen je opadajući trend kretanja cijena stanogradnje u opštini Budva (sl. 8), što se odrazilo i na tržište zemljišnih parcela, bez obzira na namjenu. Ponuda slobodnih zemljišnih parcela u Budvi, sličnih lokacijskih karakteristika i namjene nema. I dalje se do ekskluzivnih lokacija može doći smao putem kupovine parcele opterećene starom gradnjom, a njihove vrijednosti su se zadnjih četiri godine kretale od 1.500 €/m do 650 €/m<sup>2</sup>, sve u zavisnosti od mikrolokacije, namjene i dozvoljenog koeficijena izgrađenosti. Analizom tržišta ponude u zadnjih godinu dana došli smo do podataka o vansudskim prodajama neizgrađenog građevinskog zemljišta na rtu Zavala, površina od po 1.590 m<sup>2</sup>, 2082 m<sup>2</sup>, 2100 m<sup>2</sup> i 2280 m<sup>2</sup>. U prvoj ponudi iz februara 2015. godine, ove parcele su se nudile po cijeni od 500 €/m<sup>2</sup>. Kako nije bilo zainteresovanih kupaca, iste parcele su u novembru 2015. godine ponuđene po cijeni 50% nižij od prvobitne. Tako se kat.parceia 2922/6 KO Budva, površine 2100

<sup>4</sup> Poslovni lokali na najboljim lokacijama, u etaži prizemlja, nema u ponudi; navedena vrijednost odražava trenutnu ponudu poslovnog prostora na prvom spratu TQ Plaze

m2 nudila za 203 €/m2, dok je kat.parcela 2992/2 KO Budva, površine 2280 m2, ponudila za jediničnu cijenu od 250 €/m2. Do dana izrade ovog izvještaja, nije bilo informacija da su navedene parcele i prodane po ponuđenoj cijeni.

Nabavna cijena katastarske parcele 2921/1 KO Budva, postignuta u novembru 2013. godine, iznosila je 180 €/m2 (Izvor: ugovorna dokumentacija klijenta).

## 8. SWOT analiza

SWOT analiza je urađena za pripadajuće zemljište, a rezultat analize je dat u narednoj tabeli:

SNAGA	SLABOSTI
<ul style="list-style-type: none"> <li>-eskluzivnost lokacije zbog blizine mora, plaže „Guvanica“ kompleksa „Dukley gardens“ , hotela.</li> <li>-odlična saobraćajna povezanost sa svim mjestima, kao u opštini Budva tako i ostalim opštinama na crnogorskoj rivijeri i unutrašnjosti (u neposrednoj blizini čvorišta M2, M 2 -3)</li> <li>- trajan pogled na more, ostrvo Sv. Marko i Stari grad Budvu.</li> <li>- dobra infrastrukturna opremljenost lokacije</li> <li>-objekat je konstruktivno dimenzionisan da može da podnese dogradnje bez većih intervencija.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-namjena definisana UP-om je značajan ograničavajući faktor u postizanju maksimalne produktivnosti posmatrane lokacije</li> <li>- prostor garaža nije završen i ne generiše prihod</li> <li>- neizvjesnost vremena realizacije projekta - shodno našim saznanjima, vlasnik je pokrenuo postupak izmjene i dopune UP-a, sa ciljem promjene namjene (izgradnja hotela )</li> <li>- oblik parcele i njena zauzetost postojećim objektom ne daje dovoljno prostora za formiranje gradilišta u slučaju prenamjene</li> <li>- vlasnička parcela se nalazi u okviru znatno veće urbanističke parcele, te nema svoju plansku autonomnost</li> </ul>
PRILIKE	PRIJETNJE
<ul style="list-style-type: none"> <li>-pozitivni makroekonomski pokazatelji na nivou Crne Gore</li> <li>- pozitivni trendovi u turističkoj industriji</li> <li>- mogućnost pokretanja zahtjeva za promjenu planske dokumentacije u cilju veće valorizacije lokacije</li> <li>-ulaganja u dalji razvoj i poboljšanje saobraćajne i druge infrastrukture u opštini Budva</li> <li>- realizacija davno započetih projekata vanpansionerske ponude (aqua park, modernizacija i proširenje marine, izgradnja golf terena )</li> <li>- razvoj nautičkog i golf turizma u budvanskoj opštini i susjednim opštinama</li> <li>-izbjeglička kriza, ratna dešavanja i politički nemiri u konkurentskim turističkim državama (Turska, Tunis, Grčka...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-konkurentni projekti u neposrednom okruženju, koji su u izgradnji ili početku izgradnje, koji mogu na kratki rok da zasite tržište i obore cijene</li> <li>-projekti u razvoju u drugim primorskim opštinama (Tivat , Herceg Novi...)</li> <li>- česte političke promjene na lokalnom nivou ulivaju nesigurnost kod većih investiranja</li> <li>-neizvjesna i promjenljiva dinamika makroekonomska kretanja</li> </ul>

Tabela 5. Izvor. Dreamy

[www.procjena.me](http://www.procjena.me)

## 9. METODOLOGIJA PROCJENE

### 9.1. Osnov vrijednosti

Uvažavajući svrhu procjene, kao osnov vrijednosti je usvojena *Tržišna vrijednost*.

Tržišna vrijednost se definiše kao iznos za koji bi sredstvo moglo da se razmijeni na dan procjene, između zainteresovanog kupca i zainteresovanog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, posle odgovarajućeg marketinga, pri čemu su strane posjedovale dovoljno saznanja, te djelovale razumno i bez prinude.

### 9.2. Dan procjene

10. februar 2016. godine

### 9.3. Analiza optimalne iskorišćenosti - HABU analiza

*Tržišna vrijednost* procjenjivane nepokretnosti po pravilu podrazumjeva njenu optimalnu iskorišćenost. Optimalna iskorišćenost (Highest and Best Use) podrazumjeva upotrebu nepokretnosti / sredstva (EVS 2012) koja maksimizira njegovu produktivnost, a pri tome je fizički moguća, pravno dopuštena i finansijski izvodljiva. U konkretnom slučaju, procjenjivana nepokretnost u stanju u kom se nalazi samo djelimično generiše prihod (restoranski dio) te samim tim nije postignuta optimalna iskorišćenost iste. Mogućnost alternativne upotrebe nije razmatrana, zbog ograničenja koja su data trenutno važećim planskim dokumentom.

### 9.4. Metode procjene

Procjena je vršena na osnovu zatečenog stanja („as is“). Budući da se radi o objektu koje čine dvije namjenski nezavisne cjeline, garažni prostor u izgradnji i plažni bar-restoran, odabran je pristup procjeni za koji smo smatrali da je za navedenu svrhu i predmet procjene bio primenljiv. Nepokretnost u cjelini se razmatrala kroz kombinaciju troškovnog pristupa (za objekte) i tržišnog pristupa (za zemljište), dok je prinosni pristup (za restoranski dio) poslužio kao kontrolni, budući da se mogao primjeniti samo na dio nekretnine, te se neće posebno obrazlagati.

#### *Tržišni pristup*

Tržišni pristup je urađen primjenom komparativne metode koja se sastoji u prikupljanju i upoređivanju vrijednosti koje se formiraju u prometu na lokalnom tržištu za identične ili uporedne nekretnine, u bliskom vremenskom razdoblju. Razlike kao što su lokacija, izloženost, namjena, površina, infrastrukturna opremljenost i slično, se potom koriguju u zavisnosti da li imaju pozitivan ili negativan uticaj na traženu vrijednost nepokretnosti, uvažavajući načela kao što su promjene, ponuda i potražnja, konkurencija, supstitucija i usklađenost.

Tržišni pristup procjeni je primjenjen u segmentima, odnosno u dijelu koji se odnosi na inpute za troškovnu metodu, dok nije bio primjenjiv za procjenu nepokretnosti u cjelini. Naime, analiza tržišta je pokazala da nije bilo nepokretnosti sličnih karakteristika procjenjivanom (lokacija, namjena, stepen izgradnje i sl), koji bi mogli da posluže kao adekvatan komparativ.

Sa tržišta građevinskog materijala, radne snage i opreme, preuzeti su inputi za troškove gradnje i pratećih usluga, dok su rezultati analize tržišta zemljišnih parcela i SWOT analize poslužili kao osnovni input za primjenu komparativne metode u vrednovanju pripadajućeg zemljišta.

Budući da nismo raspolagali sa podacima o skoro realizovanim transakcijama nepokretnosti tipa zemljišnih parcela sličnih karakteristika procjenjivanoj, svoje mišljenje o vrijednosti zemljišta smo izveli na osnovu rezultata koji su proizašli iz analize tržišta ponude parcela sličnih lokacijskih karakteristika i površine, koje su se kretale od 203 do 250 €/m<sup>2</sup>. Budući da je riječ o ponudbenim cijenama, koje su izložene na tržištu više od tri mjeseca, kao i zbog specifičnosti namjene procjenjivane parcele, usvojili smo vrijednost zemljišta od **180 €/m<sup>2</sup>** kako je to ugovorom o kupoprodaji iz novembra 2013.godine utvrđeno (Prilog 4). Ovaj podatak će poslužiti kao ulazni u procjenu cjelokupne nepokretnosti metodom koja slijedi.

#### *Troškovni pristup*

Za primjenu troškovnog pristupa, pošlo se od principa supstitucije, odnosno stava da razuman kupac neće kupiti nekretninu za vrijednost veću od one za koju je može sam izgraditi. Shodno tome i na osnovu podataka o kretanju cijena radne snage, građevinskog materijala i opreme, izvršena je procjena zatečenog stanja objekta garaže sa restoranom, na koju je vrijednost dodata vrijednost pripadajućeg zemljišta.. Tom prilikom, vrijednost izvedenih objekata je dobijena kao zbir direktnih i indirektnih troškova građenja, sa pripadajućom amortizacijom. Troškovnim pristupom su obuhvaćeni, osim objekta troetažne garaže i infrastrukturni objekti koji se nalaze van valničke parcele, i sastavni su dio uređenja terena šireg područja. Ovakav pristup procjeni ima uporište u ranije pomenutom Ugovoru i aneksima o visini nakande za komunalno opremanje, jer predstavlja troškove koji bi trebalo biti priznati u postupku poravnjanja obaveza za komunalni doprinos. Isti su u ovom izvještaju vrednosno izvedeni na osnovu količina preuzetih iz dostavljene ugovorne, projektne i finansijske dokumentacije naručioca posla i isključivo služe za potrebe ove procjene, te se ne mogu koristiti kao osnov za druge svrhe. Održavanje objekata uređenja terena se cijeni vrlo dobrim.

*Direktni (građevinski) troškovi* - obuhvata pripreme građevinske radove, završne građevinske radove na dijelu poslovnog prostora, instalacione radove, radove rekonstrukcije tunela i staza, svemu prema procentu izvršenja i dosadašnjim ulaganjima Investitora. Oni su vrednovani od 350 do 1200 €/m<sup>2</sup>, u zavisnosti od tipa i namjene objekta ili dijela objekta, odnosno 100 €/m<sup>2</sup>, za dio uređenje terena.

*Indirektni troškovi* – u ove troškove su uključeni stvarni troškovi projektovanja i opšti troškovi, koji su obuhvatili troškove nadzora, osiguranja gradilišta (taksi, administracije). Troškovi administracije su usvojena na nivou tržišnog prosjeka koje smo uočili kod sličnih projekata, u visini od 3% direktnih troškova. Procjena troškovi projektovanja je izvršena na osnovu dostavljenih podataka i procjenama o mjesečnim troškovima za angažovane projektanata. Stručni nadzor je usvojen u visini od tržišno potvrđenih 3% učešća u odnosu na direktne troškove projekta. Budući da nismo raspolagali sa podatkom da je vršen tehnički prijem objekta sa ciljem dobijanja upotrebne dozvole, troškove izdavanja upotrebne dozvole nismo uzeli u obzir. Troškovi marketinga i oglašavanja radi prodaje takođe nismo uzeli u obzir, zbog namjene objekta. Troškove osiguranja radova/gradilišta, naknade za priključenja objekata na komunalnu mrežu infrastrukture su projektovani kroz procentualno učešće od 3 % vrijednosti direktnih troškova. Troškovi finansiranja smo izveli na osnovu kamatne koju poslovne banke odobravaju za kratkoročne kredite na nivou od 9 %, na 40 % investicije iza period od dvije godine.

Kao rezultat primjene navedene metode sa ovako utvrđenim inputima, i cijenom zemljišta od 180 €/m<sup>2</sup>, dobili smo vrijednost ukupne nekretnine kako je to dato u narednoj tabeli (Tab.6).

	<b>TIP NEPOKRETNOSTI</b>	<b>Na dan 10.02.2016</b>
A	OBJEKTI	2.533.398 €
	Direktni troškovi	1.963.228 €
	Indirektni troškovi sa troškovima finansiranja	570.170 €
B	ZEMLJIŠTE	392.400 €
C	UKUPNO C = A+B	2.925.789 €

Tabela 6.

Detaljniji izvod iz primjene troškovne metode prikazan je u tabeli koja je sastavni dio priloga ovog Izvještaja (Prilog 5).

## 10. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost (zaokružena vrijednost) 2.926.000 €

Uvažavajući svrhu procjene, specifičnost kao i stepen izgrađenosti procjenjivane nepokretnosti, procjeni se prišlo na način što je kao mjerodavna metoda poslužila troškovna metoda. Inputi korišćeni u ovom pristupu su tržišni, te smo stoga mišljenja da vrijednost dobijena primejnom navedene metode predstavlja indicaciju Tržišne vrijednosti, na dan 10. februara 2016. godine.

SARADNIK

M. Radosavović, spec.app.



## **B/ PROCJENA VRIJEDNOSTI OPREME**

### **1. PREDMET PROCJENE**

Izvršena je procjena opreme u objektima restorana „Dukley Lounge Beach“ i plažnog bara na plaži „Guvance-Rt Zavala“, prema dostavljenoj dokumentaciji. Oprema je u funkciji pružanja turističko-ugostiteljskih usluga u navedenim objektima. Ovaj dio opreme se može podijeliti na:

- Poslovni inventar u restoranu i plažnom baru
- Računarsko-elektronična oprema
- Kancelarijski namještaj
- Oprema za pripremu, prijem i čuvanje hrane

Procjena dijela imovine obavljena je prema popisnoj listi (knjigovodstvenoj listi) i fakturama dobijenih od Naručioca posla. Sve podatke o procjenjivanoj opremi procjenjivač je dobio od Naručioca i dao istim puno povjerenje.

Procjena je izvršena aktueliziranjem vrijednosti opreme na dan 10.02. 2016. godine, u skladu sa zahtjevom.

### **2. SVRHA PROCJENE**

Procjena je rađena u svrhu finansijskog izvještavanja. Rezultat ove procjene i konsultacionih usluga ne predstavlja mišljenje o pravičnosti ili investicioni savjet i ne treba ga posmatrati kao takav. Ova procjena je urađena u skladu sa generalno prihvaćenim standardima vršenja procjena.

### **3. OPIS i STANJE OPREME**

Oprema se nalazi u objektima restorana „Dukley Lounge Beach“ i plažnog bara na plaži „Guvance-Rt Zavala“, u funkcionalnom je stanju i koristi se. Informatička, plažna, kancelarijska i ugostiteljska oprema su pravilno održavane a kompletan poslovni inventar je u veoma dobrom stanju. Dio poslovnog inventara i opreme je nabavljen 2013 godine a dio 2014. godine i proizvodi su renomiranih proizvođača.

Generalno pravilo je da ugostiteljska oprema mora da zadovolji specifične potrebe korisnika koji se ogledaju u čvrstoći, izdržljivosti, pouzdanosti, higijeni, jednostavnosti čišćenja i sigurnosti korisnika te da olakša rad, ubrza pripremu hrane i čišćenje učini efikasnim i boljim. Izbor proizvođača opreme i pravilan način korišćenja ukazuju da ugostiteljska oprema i inventar su na nivou kako se očekuje u ekskluzivnom ugostiteljskom objektu na prestižnoj lokaciji.

## 4. METODOLOGIJA PROCJENE

### 4.1. Polazne pretpostavke

Prije utvrđivanja tražene vrijednosti, neophodno je usvojiti odgovarajuće pretpostavke pod kojima će se vršiti procjena. Prva je vezan za koncept vrijednosti. Naime, postoji generalna podijela vrijednosti u dvije kategorije: Vrijednost u razmjeni na parcijalnoj osnovi i Vrijednost u upotrebi. Vrijednost u razmjeni predstavlja radnju kupca, prodavca i investitora i implicira vrijednost po kojoj imovina može biti prodana na parcijalnoj osnovi na otvorenom tržištu. Vrijednost u upotrebi je vrijednost imovine posebne namjene i imovine kao integrisanog dijela postrojenja ili preduzeća, i izražava dio koji ona doprinosi funkciji i profitabilnosti postojenja ili preduzeća. Za potrebe ove procjene kao i vrednovanje navedene nepokretnosti koristiće se pretpostavka Vrijednosti u razmjeni. Smatramo da je Vrijednost u upotrebi kao integrisanog dijela postrojenja mnogo veća.

### 4.2. Osnov vrijednosti

Sa stanovišta prirode nepokretnosti, raspoloživih podataka i svrhe procjene, kao osnov vrijednosti je usvojena Fer a koja je u ovom slučaju i tržišna vrijednost.

Fer vrijednost je definisana kao:

- Cijena koja bi se ostvarila pri prodaji sredstva ili platila za prenos obaveza u redovnoj transakciji između zainteresovanih učesnika na tržištu, koji posjeduju potpuno poznavanje svih relevantnih činjenica i koje svoje odluke donose u skladu sa određenim ciljevima (EVS 2, 2012).
- Cijena koja bi mogla da se primi prilikom prodaje sredstva ili da se plati prilikom prenosa obaveza u redovnoj transakciji između zainteresovanih učesnika na tržištu, na dan njenog odmjeravanja (IASB, IFRS 13, EVA 1).

### 4.3. Pristup procjeni

U postupku procjene, u nedostatku nacionalnih standarda, primjenjeni su Međunarodni standardi za procjenu imovine (IVS 2012/2013). Za izradu godišnjeg računa i određivanja poslovne strategije potrebna su mnoga vrednovanja. Međunarodni računovodstveni standardi (MRS-16) zahtijevaju vrednovanje nepokretnosti, postrojenja i opreme po osnovu fer vrijednosti da bi u bilansima bilo ravnotežno iskazivanje imovine i rezultata poslovanja.

Shodno IVS, oprema se može procjenjivati troškovnim i komparativnom metodom, ređe funkcionalnim (prinosnom) metodom zato što funkcionalni metod podrazumeva i sinergijske efekte vrijednosti. Procjenjivači, imajući u vid svrhu procjene, smata da je troškovna metoda u komparacija sa uporedivim transakcijama superioran metod.

Sve transakcije kupoprodaje slične opreme u okruženju koje su procjenjivačima poznate iz profesionalnih izvora obavljane su prema ponudama koje su javne a vrlo često su u sebi sadržale elemente faktičke ili zakonske prinude.

U skladu sa Međunarodnim standardima procenijavanja moguće je cijenu opreme definisani kao trošak nabavke umanjen za fizičku amortizaciju, funkcionalnu depresijaciju i ekonomski otpis kao posljedicu dještva eksternih faktora na cijenu.

U skladu sa metodologijom procjene, a na osnovu realnih uslova i svih napred navedenih razloga, usvojen je metod Amortizovane vrijednosti zamjene kao odgovarajući za procenu fer vrednosti u konkretnim uslovima. Procjenjivana sredstva u svojoj većini predstavljaju industrijsku opremu posebne, tačno definisane, namene u okviru odgovarajuće tehnologije.

U osnovi definicije fer vrijednosti je pretpostavka da privredni subjekt posluje prema načelu neograničenog vremena poslovanja, bez ikakve namere ili potrebe za likvidacijom, značajnijeg suženja obima poslovanja ili preduzimanja transakcija po nepovoljnim uslovima.

Procenjena vrednost predstavlja suštinsku vrijednost u skladu sa Međunarodnim standardima procjene vrednosti. Pod tim pojmom se podrazumeva vrijednost za koju vjerujem da bi prevladala na tržištu u transakciji između zainteresovanih i voljnih strana, dobro informisanih, koje nastupaju bez zakonske ili faktičke prinude da obave transakciju. Vrijednost ostvarena u realnoj kupoprodajnoj transakciji može da odstupa od procjenjene vrijednosti pod dještvom trenutnih konjuktivnih faktora ili finasijskih struktura koje prate transakciju. Vrednost bazirana na prodaji u uslovima faktičke ili zakonske prinude može takođe da odstupa od procjenjene vrijednosti naročito ukoliko se prodaja mora završiti u kratkom roku. Obzirom da je riječ o industrijskoj opremi i ukupna privredna situacija utiče na motivisanost potencijalnih kupaca naročito ukoliko se prodaja mora obaviti u kratkom roku.

Amortizovana vrijednost zamjene podrazumijeva utvrđivanje troškova zamjene opreme, odnosno proizvodnje/remonta ili nabavke opreme istih ili sličnih karakteristika i u približno istom stanju u kakvom je oprema koja se procjenjuje.

Nabavna vrijednost nove opreme je utvrđena iz kataloga-cjenovnika prodavca, računa, carinskih deklaracija i isprava i informacije proizvođača robe. Ovako dobijena vrijednosti se koriguje koeficijentima korekcije kao odraz vremenske depresijacije tj. smanjenje vrijednosti po osnovama: fizičkih, funkcionalnih i ekonomskih otpisa, datih krozsljedeće koeficijente:

Primijenjena metodologija procjene podrazumijeva korišćenje otpisnih vrijednosti

-*Koeficijent vremenske (kalendarske i efektivna) starosti opreme - K1*, koja se odnosi na datum proizvodnje, odnosno datum početka korišćenja, utvrđen je ponderom po metodologiji procjene,

-*Koeficijent radne sposobnosti opreme - K2* utvrđen je uvidom opreme na licu mjesta, uz konsultacije sa stručnim predstavnikom preduzeća, korišćenjem pondera po metodologiji procjene,

-*Koeficijent tehničko-tehnološke zastarjelosti - K3* utvrđen je uvidom na licu mjesta i korišćenjem pondera po metodologiji procjene,

-*Koeficijent nivoa održavanja - K4* utvrđen je uvidom u način održavanja odnosno uskladištenja na licu mjesta.

**Ukupni koeficijent** dobijen je po obrascu  $K=1-\sum K_i$

Ukupni koeficijent fizičke, funkcionalne i ekonomske depresijacije dat u Tabeli 1. (Prilog 6)

**5. ZAKLJUČAK**

Imajući u vidu sve do sada navedeno, procenitelji su pristupili određivanju tržišne-fer vrijednosti opreme, kombinujući dostupne metode. Svoj izvještaj o procjeni vrijednosti daju na bazi svog iskustva i umijeća da pravilno protumače elemente koji utiču na datu vrijednost i da interpretiraju rezultate metodoloških pristupa. Pravilnim ponderisanjem dobijenih rezultata određena je tržišna-fer vrijednost dijela opreme restorana „Dukley Lounge Beach“ i plažnog bara na plaži „Guvance-Rt Zavala“, bliže opisana u Izvještaju, u visini od:

**347.000,00 eura**

(slovima: tristačetdesetsedamhiljada eura)

na 10.02.2016. godine

**PROCJENJIVAČ**  
**Zoran Bošković dip. Inž.**

**C. REKONSILIJACIJA I ZAKLJUČAK**

Imajući u vidu sve do sada navedeno, procenitelji su pristupili određivanju vrijednosti nepokretnosti i pripadajuće opreme, svoj izvještaj daju na bazi svog iskustva i umijeća da se pravilno protumače elemente koji utiču na datu vrijednost i interpretiraju rezultate metodoloških pristupa. Pravilnim ponderisanjem dobijenih rezultata određena je ukupna tržišna vrijednost nepokretnosti bliže opisane u ovom izvještaju, u visini od:

<i>VRSTA SREDSTVA</i>	<i>Procjenjena vrijednost</i>
Tržišna vrijednost nepokretnosti	2.926.000 €
Tržišna vrijednost opreme	347.000 €
<b>UKUPNO</b>	<b>3.273.000 €</b>

na dan 10.02.2016. godine

LICENCIRANI PROCJENJIVAČ

Zoran Bošković



OVLAŠĆENI PROCJENJIVAČ



mr Sanja Radović s.r.

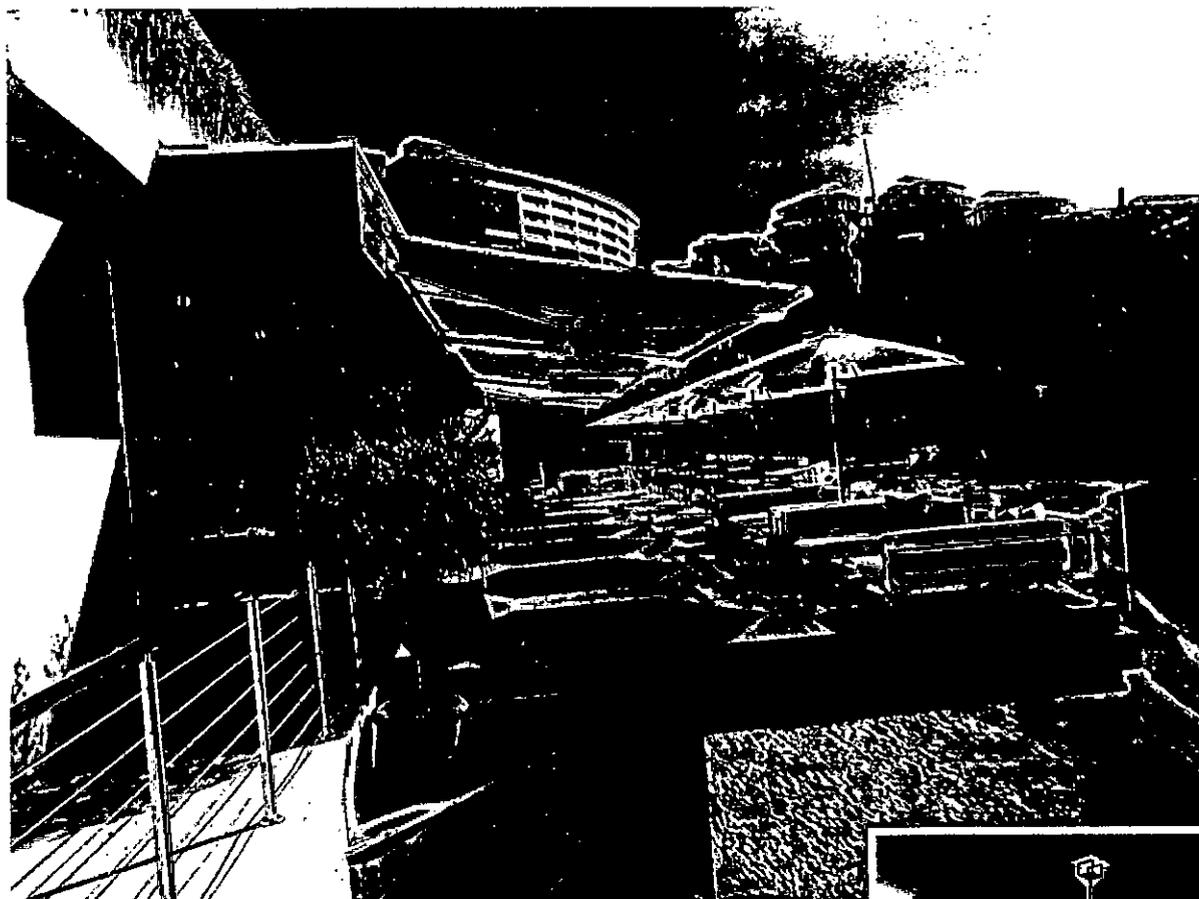
#### D. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

- Ovaj Izveštaj se bazira na podacima koja su dobavljena od strane ovlašćenih prestavnika klijenta i informacijama sakupljenih tokom posjete lokacije. Usmene, pisane i elektronske informacije koje su dostavljene su uzete kao istinite i tačne, ali lično ne preuzimam odgovornost za njihovu tačnost. Pretpostavilo se da postoje, ili da mogu biti nabavljene ili obnovljene, sve potrebne dozvole, odobrenja i saglasnosti, od lokalne ili republičke vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korišćenje koje je pokriveno ovim izvještajem.
- Nismo sprovoditi inspekciju predmeta procjene ili njegovih djelova koji su neizloženi ili nepristupačni. Pri nedostatku relevantnih informacija, procjena će biti sprovedena na osnovu naših pretpostavki koje su iznijete u ovom izvještaju, a koje ne moraju da budu tačne i za koje ne snosimo odgovornost;
- Naše mišljenje o stanju predmeta procjene iznijeto u izvještaju se ograničava na karakteristike koje se mogu vizuelno opaziti.
- Ekološka pitanja, uključujući, ali ne i ograničavajući se na sadašnje ili moguće zagađenje zemlje, vazduha i vode ili drugim štetnim i opasnim supstancama po zdravlje i okolinu, nisu predmet razmatranja prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti. U našoj nadležnosti nije sprovedenje bilo kakvih ispitivanja u vezi sa tim;
- Ne preuzimamo odgovornost za buduće promjene koje mogu nastati nakon navedenog datum procjene u sferi ekonomskih i fizičkih dešavanja, kao i dešavanja u sferi prostorno-planske regulative, koje bi se efektivirale na mišljenja usvojena u Izvještaju.
- Ne snosimo odgovornost za stvari pravne prirode. Procjena predpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utuživa i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.
- Ispitivanje postojanja bilo kakve vrste tereta na predmetu procjene nije predmet našeg razmatranja.
- Prema našem saznanju, svi podaci dati u ovom izvještaju su istiniti i tačni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantujemo niti snosimo odgovornost za tačnost podataka, mišljenja ili procjena koje su dobavljeni od strane drugih i koji su bili korišćeni u sastavljanju ovog Izvještaja.
- Izveštaj o procjeni vrijednosti se može prezentovati isključivo i samo u cjelosti.
- Ne snosimo odgovornost za bilo kakve posledice koje bi mogle da proisteknu iz prodaje ili na drugi način korišćenog ili upotrijebljenog predmeta procjene u regulisanju međusobnih odnosa poslovnih partnera ili vlasnika prema trećim licima i slično.

Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom Izvještaju se temelji na navedenim pretpostavkama.

Procjena vrijedi samo za pomenutu namjenu. Bilo koje drugo korišćenje ili pozivanje na nju, od strane naručioca ili trećih lica, je nevažeće. Izvještaj o procjeni se može dati zainteresovnim trećim stranama koje treba da budu upoznate. Zadržava se pravo uključivanja vašeg imena u našu listu klijenata. Po pravnoj obavezi, smatra se povjerljivom sva konverzacija, povjereni nam dokumenti kao i ovaj izvještaj. Ovi uslovi se mogu mijenjati samo uz pismenu saglasnost obiju stranaka.

E. FOTODOKUMENTACIJA



Rekonstruisano  
šetalište



Parking  
iznad PD3

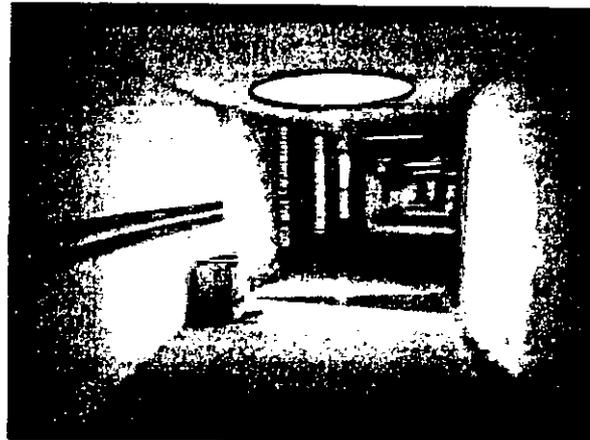


PD2 i PD3





Pješački tunel



PD2



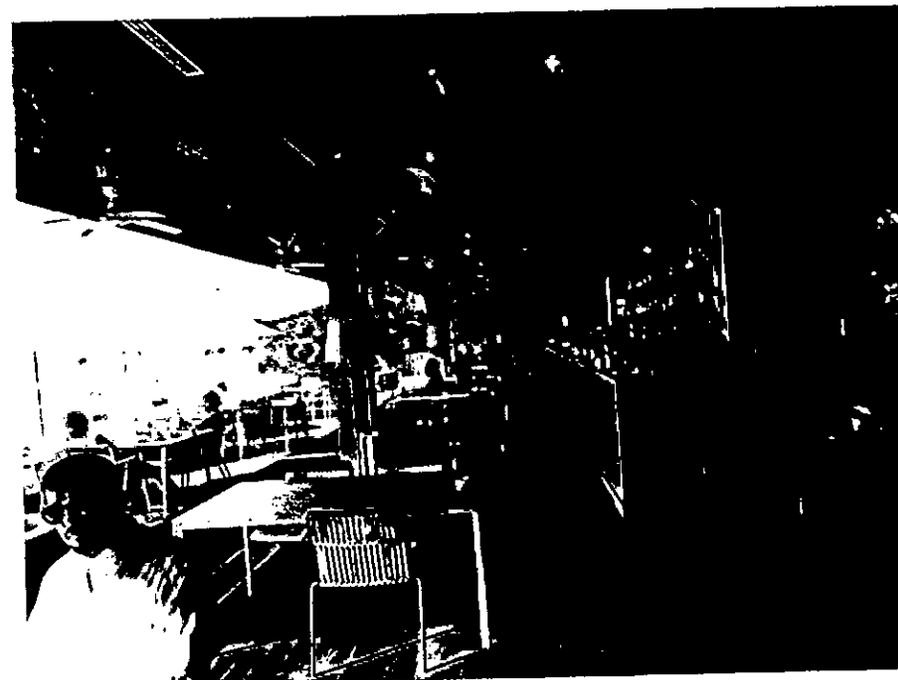
PD2



Montažna punta



PD2



Terasa, restoran sa barom, sanitrani prostor i kuhinja (PD 1)



## F. PRILOZI

WEB/Korisnik

Datum i vrijeme štampa: 15.02.2016 12:10

## PRILOG 1

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVADatum: 15.02.2016 12:10  
KO: BUDVA

## LIST NEPOKRETNOSTI 3621 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Štika	Datum opisa	Putes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m <sup>2</sup>	Prilagod
2921/1	1	19 24/14		ZAVALA	Garaža GRADBE	1231	0.00
2921/1	0	19 24/14		ZAVALA	Gradska parcela VIŠE OSNOVA	949	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
*	„ASTRA MONT.INVESTMENT ASSOCIATION,“		Korišćenje	1/1
*	DRŽAVNA SVOJINA RCG		Svojina	1/1

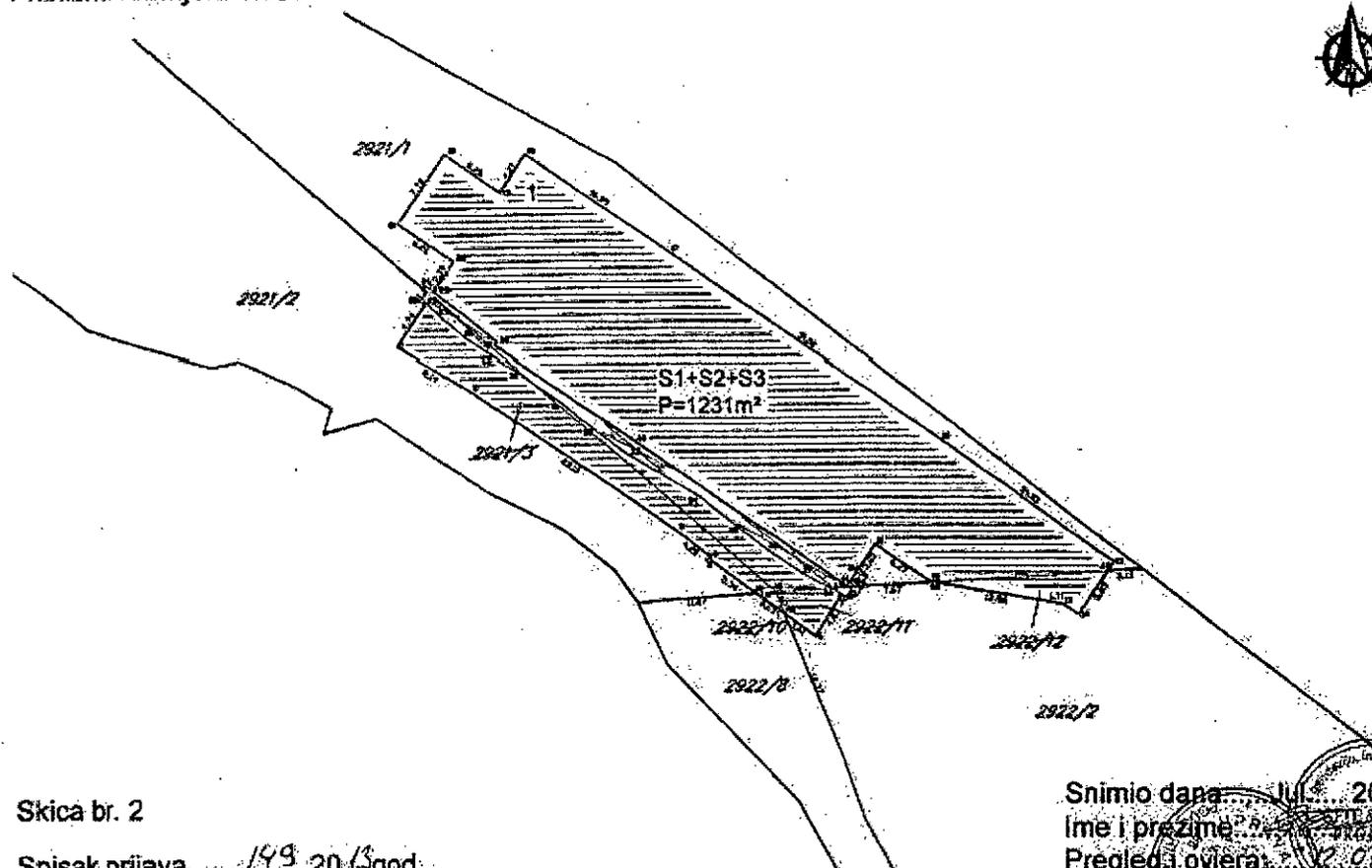
Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta					
Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
2921/1	1	Garaža GRADBE	0	TROETAŽNA GARAJA 1231	Svojina 1/1 „ASTRA MONT.INVESTMENT ASSOCIATION,“
2921/1	1	Poslovni prostor GRADBE	1	Prva etaža garaža-posl.p 211	Svojina 1/1 „ASTRA MONT.INVESTMENT ASSOCIATION,“
2921/1	1	Garaža GRADBE	2	Druga etaža garaža-garaža 754	Svojina 1/1 „ASTRA MONT.INVESTMENT ASSOCIATION,“
2921/1	1	Garaža GRADBE	3	Prva etaža garaža-garaža 971	Svojina 1/1 „ASTRA MONT.INVESTMENT ASSOCIATION,“

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Rečni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
2921/1	0		3	Gradska parcela	21.01.1996	Morsko dobro MORSKO DOBR0.
2921/1	0		10	Gradska parcela	01.09.2010	Hipoteka III REDA U IZNOS OD 103.682.068,74 E U KORIST -AMIA- DOO BUDVA.SA SVIM OBJEK.U IZGRADNJI NA PARC .PO GRADJ.DOVZVOLI BR.9270/1-08.OD 16.12.08.BEZ PRA VA OTUDJ.OPT.I DAV.U ZAK.IOV.BR.5642/100027.8.10.
2921/1	0		16	Gradska parcela	15.12.2011	Predbježba POSTOJANJA UGOVORA O KUPOPRODAJI OVJER.KOD OSN.SUD A U PODGORICI POD.BR.OV.39836/10.OD 12.11.2010.I ANEXA ISTOG U CETINJU OV.BR.I-2447/11.OD 29.4.2011 U KOR-ASTRA MONTENEGRO INV.ASSOCIATION DOOBUDVA.
2921/1	0		17	Gradska parcela	17.06.2013	Predbježba PRAVA GRADJENJA.NA OSN.UGOVORA O KUPOPRODAJI NEP.OV.BR.39836/10.OD 12.11.2010.
2921/1	0		18	Gradska parcela	16.07.2013	ZABILJEŽBA POSTOJANJA UGOVORA O ZAKUPU NEPOK.NA PE RIJOD OD 30 GODINA.NA OSNOVU UGOV.O ZAKUPU NEP.OSN. SUD U PODGORICI OV.BR.9970/13.OD IZMEDJU -ZAVALA INVEST DOO I ASTRA MONTEN.IVEST.ASSOCIATION DOO BUDVA.
2921/1	0		21	Gradska parcela	28.11.2013	Hipoteka U KORIST OPŠTINE BUDVA U IZNOSU OD 247.410,58 E - PORESKO POTRAŽIVANJE BR.043-03-U-1920 OD 09.4.2013
2921/1	0		22	Gradska parcela	18.12.2013	ŽALBE IZJAVLJENE NA RJEŠ.OVOG ORGANA BR.954-104-U- 4690/13.OD 31.10.2013.OD ZAŠTITNIKA IMOV.PRAVNIH INTERESA CG KANC.KOTOR.
2921/1	0		23	Gradska parcela	24.12.2013	ŽALBE IZJAVLJENE NA RJEŠ.OVOG ORGANA BR.954-104-U- 5330/13.OD 13.11.2013.OD DOO„ZAVALA INVEST„BUDVA
2921/1	0		31	Gradska parcela	04.02.2011	Hipoteka U IZNOSU OD 156.028.94,00 E U KORIST OPŠTINE BUDVA .ZAKLJUČAK O OBEZBIJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA SEK.ZA POREVRED.J FINANSIJE OPŠTINE BUDVA„BR.043- 03-U-8355 OD 12.10.2010.
2921/1	0		32	Gradska parcela	28.10.2014	Zabilježba žalbe IZJAVLJENE NA RJEŠENJE OVOG ORGANA BR.954-104-U- 2302/14.OD 11.9.2014.05 ZAŠTITNIKA IMOV.PRAVNIH INTERESA CG.
2921/1	1	1	10	Poslovni prostor	01.09.2010	Hipoteka III REDA U IZNOS OD 103.682.068,74 E U KORIST -AMIA- DOO BUDVA.SA SVIM OBJEK.U IZGRADNJI NA PARC .PO GRADJ.DOVZVOLI BR.9270/1-08.OD 16.12.08.BEZ PRA VA OTUDJ.OPT.I DAV.U ZAK.IOV.BR.5642/100027.8.10.
2921/1	1	2	10	Garaža	01.09.2010	Hipoteka III REDA U IZNOS OD 103.682.068,74 E U KORIST -AMIA- DOO BUDVA.SA SVIM OBJEK.U IZGRADNJI NA PARC .PO GRADJ.DOVZVOLI BR.9270/1-08.OD 16.12.08.BEZ PRA VA OTUDJ.OPT.I DAV.U ZAK.IOV.BR.5642/100027.8.10.
2921/1	1	3	10	Garaža	01.09.2010	Hipoteka III REDA U IZNOS OD 103.682.068,74 E U KORIST -AMIA- DOO BUDVA.SA SVIM OBJEK.U IZGRADNJI NA PARC .PO GRADJ.DOVZVOLI BR.9270/1-08.OD 16.12.08.BEZ PRA VA OTUDJ.OPT.I DAV.U ZAK.IOV.BR.5642/100027.8.10.
2921/1	1	1	1	Garaža	21.01.1996	Morsko dobro MORSKO DOBR0.
2921/1	1	1	10	Garaža	01.09.2010	Hipoteka III REDA U IZNOS OD 103.682.068,74 E U KORIST -AMIA- DOO BUDVA.SA SVIM OBJEK.U IZGRADNJI NA PARC .PO GRADJ.DOVZVOLI BR.9270/1-08.OD 16.12.08.BEZ PRA VA OTUDJ.OPT.I DAV.U ZAK.IOV.BR.5642/100027.8.10.
2921/1	1	1	16	Garaža	15.12.2011	Predbježba POSTOJANJA UGOVORA O KUPOPRODAJI OVJER.KOD OSN.SUD A U PODGORICI POD.BR.OV.39836/10.OD 12.11.2010.I ANEXA ISTOG U CETINJU OV.BR.I-2447/11.OD 29.4.2011 U KOR-ASTRA MONTENEGRO INV.ASSOCIATION DOOBUDVA.
2921/1	1	1	17	Garaža	17.06.2013	Predbježba PRAVA GRADJENJA.NA OSN.UGOVORA O KUPOPRODAJI NEP.OV.BR.39836/10.OD 12.11.2010.
2921/1	1	1	18	Garaža	16.07.2013	ZABILJEŽBA POSTOJANJA UGOVORA O ZAKUPU NEPOK.NA PE RIJOD OD 30 GODINA.NA OSNOVU UGOV.O ZAKUPU NEP.OSN. SUD U PODGORICI OV.BR.9970/13.OD IZMEDJU -ZAVALA INVEST DOO I ASTRA MONTEN.IVEST.ASSOCIATION DOO BUDVA.
2921/1	1	1	22	Garaža	18.12.2013	ŽALBE IZJAVLJENE NA RJEŠ.OVOG ORGANA BR.954-104-U- 4690/13.OD 31.10.2013.OD ZAŠTITNIKA IMOV.PRAVNIH INTERESA CG KANC.KOTOR.
2921/1	1	1	23	Garaža	24.12.2013	ŽALBE IZJAVLJENE NA RJEŠ.OVOG ORGANA BR.954-104-U- 5330/13.OD 13.11.2013.OD DOO„ZAVALA INVEST„BUDVA
2921/1	1	1	32	Garaža	29.05.2014	Prekoračenje dozvole NA OBJEKTU U OSNOVI.
2921/1	1	1	33	Garaža	29.05.2014	Objekat nema upotrebnu dozvolu

CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
Područna jedinica: Budva  
Kat. opština: Budva  
Približna razmjera 1:500

"GEO & ARH PROJEKT" d.o.o.  
Podgorica

Skica premjera br.....  
Broj kat.parcele: 2921/1



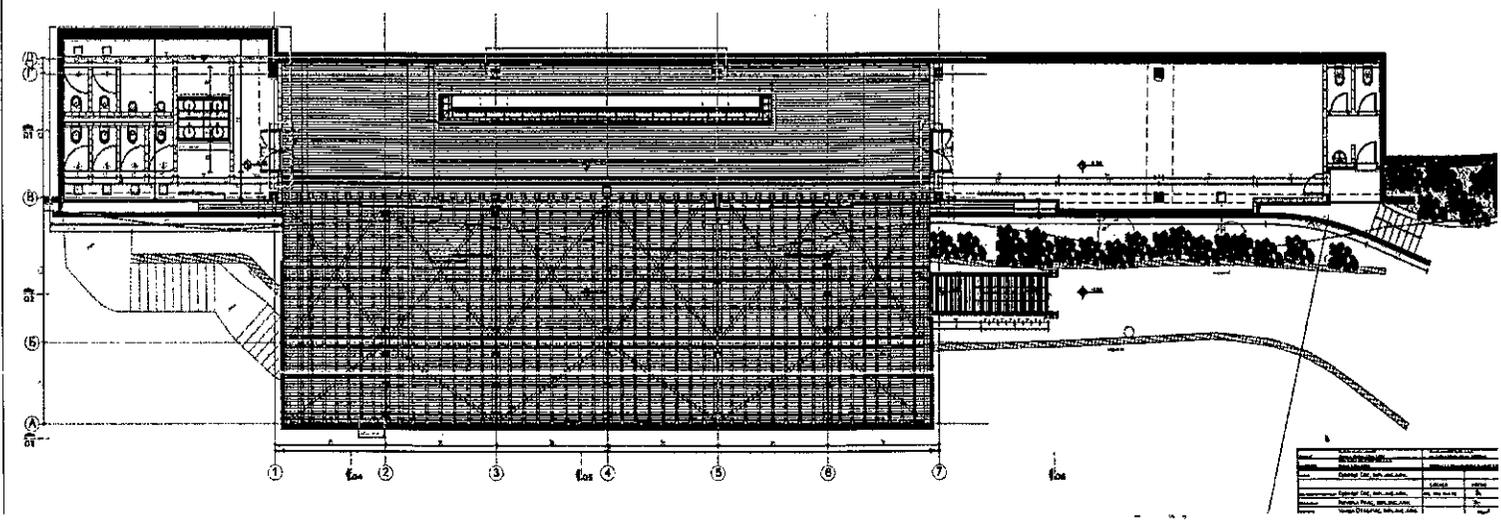
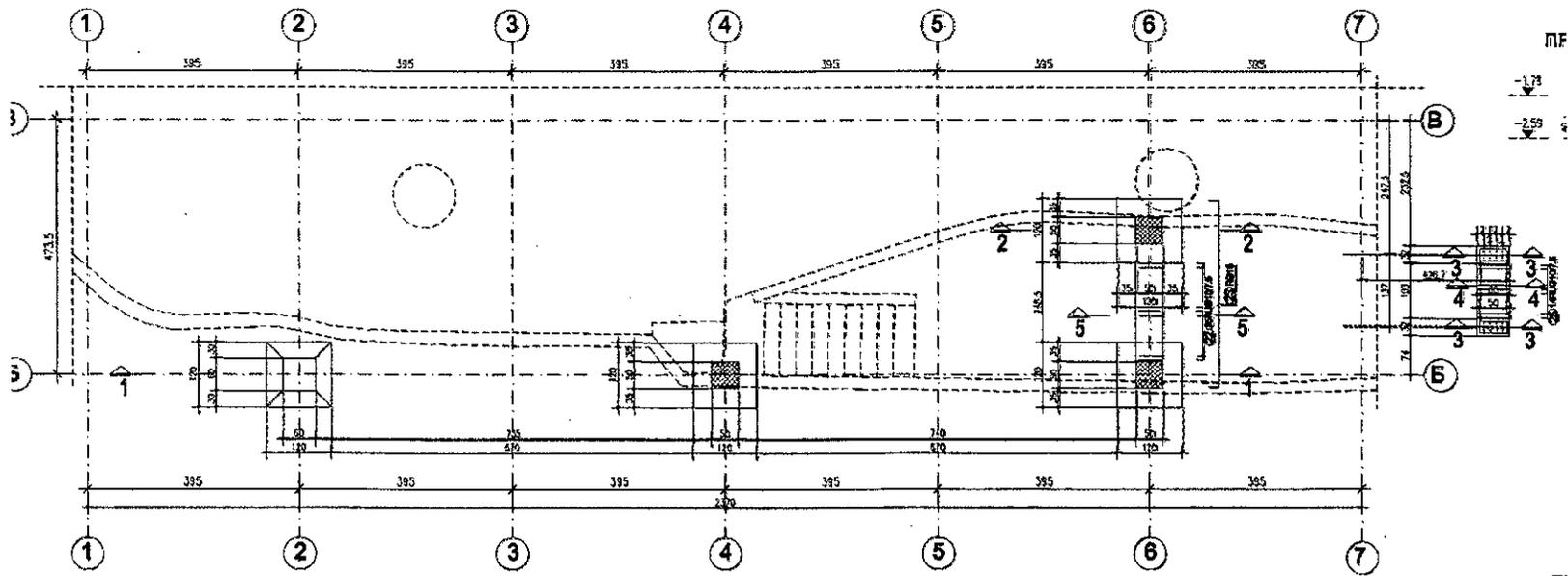
Skica br. 2

Spisak prijava.....149.20.13god.

Snimio dana: JUL 2013 god.  
Ime i prezime: .....  
Pregled i ovjera: .....  
*Maric*

**PRILOG 2**

**PRILOG 3**



Osnove plažnog bara

Projekat: Osnove plažnog bara	Skica: [ ]
Opis: Osnove plažnog bara	Legenda: [ ]
Skala: 1:100	Opis: [ ]
Projekat: Osnove plažnog bara	Skica: [ ]
Opis: Osnove plažnog bara	Legenda: [ ]
Skala: 1:100	Opis: [ ]

## PRILOG 4

R b r	Naziv	God. izgradnje/reko nstrukcije	Količina	Jedinica mjere	Naknada za ured. građ.z.	Građevinska cijena novog sredstva	Cijena novog sredstva	Ukupno vrijednost novog sredstva	Korisni vijek upotr.	Stvarno protoklo vrijeme	Preostali korisni vijek upotrebe	% fizičkog otpisa	% funkcionalnog otpisa	% ekonomskog otpisa	Vrijednost po troškovnom pristupu	
																god.
A	<b>GRADJEVINSKI OBJEKTI</b>															2.425.606
I	Direktni troškovi		211													1.963.228
1	PD 1 i PD 2	2013	1725	m2	0,00	650	650	1.121.250	100	2	98	1%	0%	0%	1.113.244	
2	PD 3 sa terasom		380	m2											310.120	
	<i>restoran</i>	2013	211	m2	0,00	1.200	1200	253.200	100	2	98	1%	0%	0%	251.392	
	<i>terasa</i>	2013	169	m2	0,00	350	350	59.150	100	2	98	1%	0%	0%	58.728	
3	Uređenje terena														539.864	
	Tunel	2013	300	m1	0,00	1.500	1500	450.000	71	2	69	1%	0%	0%	445.438	
	Ostalo uređenje (staza, okolno stepenište, spoljna rasvjeta..)	2014	949	m2	0,00	100	100	94.900	71	1	70	0%	0%	0%	94.426	
I	Indirektni troškovi														462.378	
	<i>Projektovanje i revizija</i>														266.056	
	<i>Projekat garaže</i>							57.600,00								
	<i>Projekat zaštite iskopa tem.jame</i>							23.400,00								
	<i>Projekat tunela</i>							21.000,00								
	<i>Projekat izmješ.potisnog kolektora</i>							58.055,56								
	<i>Projekat enterijera</i>							15.000,00								
	<i>Izrada izvođačkih detalja projekta</i>							91.000,00								
	<i>Ostalo (nadzor, osiguranje grad. , takse, opšti troš)</i>		10,0%												196.323	
I	<i>Troškovi finansiranja (40/60. @9%, 2 god)</i>		9,0%												107.792	
B	<b>ZEMLJIŠTE</b>														1.526.000	
1	Kat. parcele br.		2180	m2			180	392.000	0	0	0	0%	0%	0%	392.000	
	<b>UKUPNO (A + B)</b>														<b>2.925.798</b>	
	<b>ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST</b>														<b>2.926.000</b>	

UZZ BR. 1323/2013

CRNA GORA  
NOTAR  
Ketićević Branka  
Stari Grad, Kotor broj 495.

OTKUPNAK  
IZVORNICA

Danas 26.12.2013. (dvadeset šest decembar dvijehiljaditristoosamnaest) godinu, u Notarsko kancelariju Katićević Branka, sa službenim sjedištem u Kotoru, Stari Grad broj 495, istovremeno su prisutni sa zahtjevom da notarski obradim njihovu željenu volju u formi Ugovora o kupoprodaji:

1. ZAVALA INVEST d.o.o. za razvoj projekata o nekretnostima - Budva, sa sjedištem na adresi Ulica Vukobratova 12, Budva, registarski broj 50419391, matični broj 02634730, koje u zaključku ovog Ugovora o kupoprodaji nastupa izvršni direktor Nikša Vukobratović, rođen 31.05.1963. (trideset prvog onoga hiljada devet stotina četrdeset osam) godina, državljanin Kraljevine Srbije, sa jamačnim br. 71 1402167 (pečatom jeton četiri četiri mala dva tri četrdeset), datuma 06.05.2011. (šestog mjesa devet hiljada dvadeset prve) godinu, sa rokom važenja do 06.05.2021. (šestog mjesa devet hiljada dvadeset prve) godinu, (u daljem tekstu "Prodavac").

2. "ASTRA MONTENEGRO INVESTMENT ASSOCIATION" d.o.o. Budva, sa sjedištem na adresi Ruzice bb, Budva, registarski broj 50558422, matični broj 02772426, koje nastupa izvršni direktor Emiljano Nelli, rođen 31.03.1959. god., državljanin FLSA 45834939, datuma 28.01.2013. god. sa rokom važenja 10 (deset) godina. (u daljem tekstu "Kupac").

S obzirom na činjenicu da su ugovorne strane izrazile želju, prisutni je ovlašten sudski činovnik za ruzič jeziku Vladimira Mitrović, čiji su potpis i ovlaštenje poznati ovom notaru i čuvaju se u DK broj 117011.

U daljem tekstu zajedno nazvani: Ugovorne strane

Notar je izvršio uvid u list nepokretnosti 34 KO Budva, Izdaj od Uprave za nekretnost PJ Budva pod br. 104-936-1-11839/2013 od 12.11.2013. godine koji se u originalu prilaže uz ovaj izvornik.

Notar je izvršio uvid u list nepokretnosti 2813 KO Budva, Izdaj od Uprave za nekretnost PJ Budva pod br. 104-936-1-11496/2013 od 05.11.2013. godine koji se u originalu prilaže uz ovaj izvornik.

Notar je izvršio uvid u Bilagor originalnih izvornih dokumenata o izvršenim radovima na terenu - Parcelacija na kat, parceli 2922/2 i 2912/2, imanje i stručna razrada objekta br. 1 na kat, parceli 2921/1 KO Budva, Opština Budva, izvršenim od strane Uprave za nekretnost, Područna jedinica Budva pod poslovnim brojem 934-104-12-1123/izmj. 12.07.2013. god. konstatirajući da isti nije proveden u katastarski operativ po predloženoj sa sačinjenim zaključkom Ugovora o srednjanju lista nepokretnosti ili stranke predaju da se danas izvršava notarski ugovor pa notar na snazi

Notar i Kupac  


UZZ BR. 1193/2013

Plaćanje cijene  
Član 4.

Prodavac i Kupac saglasno izjavljuju da je kupoprodajna cijena isplaćena prije zaključenja ovog ugovora.

Kupac je iznos kupoprodajne cijene iz člana 3.1 ovog Ugovora, uplatio na lično račun br. 555-909121862736, koji se vodi kod Hypo Alpe Adria Bank AD Podgorica.

Kupac je iznos kupoprodajne cijene iz člana 3.1 ovog Ugovora, uplatio sa računa na UZZ 163/13 od 21.02.2013. (dvadeset drugog februara dvije hiljade tristoosamnaest) godinu, i broj devetstotinu uplata, zaključen pred ovim notarom.

Odgovornost za pravne i materijalne nedostatke  
Član 5.

Ugovorne strane su izrazile na lice njezini preglede nekretnosti, utvrdile njeno stanje i granice, te su saglasne sa neposrednim opozicijama. Kupac tri hiljade u rujanom mjesecu Prodavac garantuje Kupcu da prije ovog Ugovora nije sa trećim licima zaključio ugovor ili prodajni ugovor o kupoprodaji nekretnosti, niti primio kupca sa nekretnosti koja je predmet ovog ugovora, a nije zaključio ni bilo kakav ugovor koji bi ograničio ili uopće kupcu pravo na nekretnost.

Ukoliko se pojavi treće lice koje istabne osnovano povlađuje u odnosu na nekretnost, Kupac može raskinuti Ugovor, tražiti povrat kupoprodajne cijene i naknadu štete na koju Prodavac nadoknadi štetu.

Prodavac garantuje da je nekretnost slobodna i da je na teretu nekakva potraživanja osigurana nezaključanim hipotekom, kamatima, porezom i drugim obavezama.

Nekretnost takođe nije predmet ugovora o zakupu.

Preuzetak posjeda, koristi, tereta i opasnosti  
Član 6.

Posjed, koristi, teret, obilježeni obaveze po osnovu osigurivanja nekretnosti i opasnosti prelaze na Kupca odmah nakon davanja ugovora Potvrđenja.

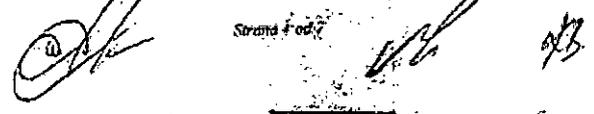
Ugovorne strane su se sporazumno dogovorile da Prodavac preuzima obavezu izmjerenja svih kantimnatnih istupa nastalih do momenta stupanja Kupca u posjed nekretnosti.

Na danom predmetnog u posjed predmetne nekretnosti Kupac se prihvata na svoja lica sve potrebne pratećih dokumentarnih istupa, kao i buduće obaveze.

Za slučaj da se nakon ulaska Kupca u posjed pojave eventualna potraživanja za porezom ili druge obaveze, koje se odnose na predmetnu nekretnost, ili nastale prije ulaska Kupca u posjed, isti se obavezuje tražiti Prodavac, a za slučaj da ih izmiri Kupac, Kupac ima pravo regresu.

Tražiti i porez  
Član 7.

Notarske troškove povratne sa ovim Ugovorom istabne mogu imati solidarno, a troškove istak poreza na predmet nekretnosti kao i troškove vrate sa svih dokumenta i utroške u zemljištarni i

Strana 4 od 7  


## PRILOG 6 - OPREMA

Oprema:											
Red.br.	Naziv sredstva	God. Proizvodnje	Br. Kom.	Nab.cij. (kom)	Cijena u 2016 g	k1	k2	k3	k4	k	Procjena
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Suncobran elegance	2013	1	5.980,00	5.980,00	0,2	0	0	0	0,80	4.784,00
2	Sistem ozvučenja	2013	1	17.106,00	17.106,00	0,3	0	0	0	0,70	11.974,20
3	Konvektomat Ribnica Commerce	2013	1	10.558,00	10.558,00	0,3	0	0	0	0,70	7.390,60
4	Fiskalna kasa VG group	2013	1	5.160,40	5.160,40	0,3	0	0	0	0,70	3.612,28
5	Podvodne svjetiljke	2013	komp	15.613,17	15.613,17	0,3	0	0	0	0,70	10.929,22
6	Staza za plazu PVC	2013	komp	5.400,00	5.400,00	0,3	0	0	0	0,70	3.780,00
6	Ponton za plazu JET SKY	2013	komp	25.154,00	25.154,00	0,3	0	0	0	0,70	17.607,80
8	Opremanje kuhinje sa plocastim materijalima Doding	2013	komp	15.176,00	15.176,00	0,3	0	0	0	0,70	10.623,20
9	Metalne table za usmjeravanje posjetilaca za plazu Guvance	2013	komp	560,00	560,00	0,3	0	0	0	0,70	392,00
10	Lezaljke za plazu Union drvo	2013	komp	11.376,00	11.376,00	0,4	0	0	0	0,60	6.825,60
11	Inventar: POSUDJE Cubiko	2013	komp	26.427,37	26.427,37	0,4	0	0	0	0,60	15.856,42
12	Sanduk za peskire Level Group	2013	1	1.273,30	1.273,30	0,3	0	0	0	0,70	891,31
13	Stalak za novine Union drvo CG	2013	1	198,00	198,00	0,3	0	0	0	0,70	138,60
14	Oprema za beach bar od plocastih materijala Doding	2013	komp	4.658,00	4.658,00	0,4	0	0	0	0,60	2.794,80
15	Galanterija za beach bar Volvox	2013	komp	1.315,00	1.315,00	0,3	0	0	0	0,70	920,50
16	Oprema za spasioce Crveni krst	2013	komp	100,00	100,00	0,3	0	0	0	0,70	70,00
17	Tenda za Lounch bar Bijeli Labud	2013	1	904,40	904,40	0,3	0	0	0	0,70	633,08
18	Toranj za spasioce Smart Network	2013	1	178,50	178,50	0,3	0	0	0	0,70	124,95
19	TV oprema za lounqe bar	2013	set	3.441,59	3.441,59	0,4	0	0	0	0,60	2.064,95
20	Metalni nosac tende Digital Interiors	2013	1	5.973,80	5.973,80	0,3	0	0	0	0,70	4.181,66
21	Metalna kapija na ulazu i metalno postolje za rostilj	2013	komp	2.397,61	2.397,61	0,3	0	0	0	0,70	1.678,33
22	Dodatna oprema za restoran Ribnica commerce	2013	komp	4.413,91	4.413,91	0,3	0	0	0	0,70	3.089,74
23	Ulazni sto sa jednim koritom i otvorom za otpatke 1300x700x850	2013	1	1.020,19	1.020,19	0,3	0	0	0	0,70	714,13
24	Mašina za pranje posuda MS905/omekšivač vode	2013	1	2.719,07	2.719,07	0,3	0	0	0	0,70	1.903,35

25	Zidni parohvatač/napa 800x900x450	2013	1	411,12	411,12	0,3	0	0	0	0,70	287,78
26	Izlazni sto za posude 680x700x850	2013	1	263,18	263,18	0,3	0	0	0	0,70	184,23
27	Otvoreni regal sa perforiranim policama 1100x540x1700	2013	1	298,89	298,89	0,3	0	0	0	0,70	209,22
28	Otvoreni regal sa punim policama 900x640x1700	2013	1	317,69	317,69	0,3	0	0	0	0,70	222,38
29	Otvoreni regal sa punim policama 900x640x1700	2013	1	264,50	264,50	0,3	0	0	0	0,70	185,15
30	Dvodjelni sudoper/otvoren 1400x700x850	2013	1	604,37	604,37	0,3	0	0	0	0,70	423,06
31	Rashladni pult TF02MIDGNAL 1420x700x950	2013	3	3.530,34	3.530,34	0,3	0	0	0	0,70	2.471,24
32	Viseći element/otvoren 1400x400x670	2013	4	933,92	933,92	0,3	0	0	0	0,70	653,74
33	Jednodjelni sudoper sa radnom površinom lijevo 1600x700x850	2013	1	617,53	617,53	0,3	0	0	0	0,70	432,27
34	Jednodjelni sudoper sa radnom površinom desno 1600x700x850	2013	1	616,68	616,68	0,3	0	0	0	0,70	431,68
35	Minusni ormar AF07MIDMBT 710x800x2030	2013	2	3.049,12	3.049,12	0,3	0	0	0	0,70	2.134,38
36	Sudoper za ribu i povrće sa koterm površinom 1200x700x850	2013	1	501,21	501,21	0,3	0	0	0	0,70	350,85
37	Viseći element/otvoren 1200x400x670	2013	2	430,48	430,48	0,3	0	0	0	0,70	301,34
38	Ormar sa kliznim vratima i tri police 1400x550x2000	2013	1	1.123,21	1.123,21	0,3	0	0	0	0,70	786,25
39	Električni roštilj FTLT-64ET/postolje M-64	2013	1	772,62	772,62	0,3	0	0	0	0,70	540,83
40	Električni šporet CFM4-66ET	2013	1	1.404,25	1.404,25	0,3	0	0	0	0,70	982,98
41	Radni sto/zatvoren 1200x600x850	2013	1	360,93	360,93	0,3	0	0	0	0,70	252,65
42	Električna frite/a F2/10T-66EM/postolje M-66	2013	1	1.187,13	1.187,13	0,3	0	0	0	0,70	830,99
43	Pasta coouker CPT-64ET/postolje M-64	2013	1	1.091,26	1.091,26	0,3	0	0	0	0,70	763,88
44	Centralni parohvatač/napa 2000x1600x450	2013	1	1.294,28	1.294,28	0,3	0	0	0	0,70	906,00
45	Topli sto sa kliznim vratima 1200x600x850	2013	1	784,18	784,18	0,3	0	0	0	0,70	548,93
46	Radni sto sa fijokama i kliznim vratima 1400x600x850	2013	1	946,51	946,51	0,3	0	0	0	0,70	662,56
47	Otvoreni regal sa punim policama 700x540x1700	2013	1	220,92	220,92	0,3	0	0	0	0,70	154,64
48	Konvektomat KME 081X	2013	1	8.023,32	8.023,32	0,3	0	0	0	0,70	5.616,32
49	Postolje za konvektomat KSR081/KPT081	2013	1	720,94	720,94	0,3	0	0	0	0,70	504,66
50	Citruseta AGRL sa poklopcem	2013	1	378,97	378,97	0,3	0	0	0	0,70	265,28
51	Drobilica za led TRG	2013	1	453,42	453,42	0,3	0	0	0	0,70	317,39

52	Blender SATURNO	2013	3	591,48	591,48	0,3	0	0	0	0,70	414,04
53	Mikser za pića i napitke-šejker SIRIO 2	2013	2	542,88	542,88	0,3	0	0	0	0,70	380,02
54	Vitrina za vino CANTINA 1	2013	2	3.694,30	3.694,30	0,3	0	0	0	0,70	2.586,01
55	Pontonski most 3,80x1,50m	2013	1	1.353,54	1.353,54	0,3	0	0	0	0,70	947,48
56	Stepenice	2013	1	306,00	306,00	0,3	0	0	0	0,70	214,20
57	Ponton za skutere	2013	2	2.601,00	2.601,00	0,3	0	0	0	0,70	1.820,70
58	Konektor pontona skutera i kocki	2013	2	382,50	382,50	0,3	0	0	0	0,70	267,75
59	Kocke	2013	320	12.240,00	12.240,00	0,3	0	0	0	0,70	8.568,00
60	Pin konektori	2013	120	1.101,60	1.101,60	0,3	0	0	0	0,70	771,12
61	Plastični šrafovi osigurači	2013	80	367,20	367,20	0,3	0	0	0	0,70	257,04
62	Ključ - alat za montažu	2013	1	61,20	61,20	0,3	0	0	0	0,70	42,84
63	Konektor mosta za dok	2013	1	190,74	190,74	0,3	0	0	0	0,70	133,52
64	Konektor mosta za ponton	2013	1	153,00	153,00	0,3	0	0	0	0,70	107,10
65	Sidreći konektor	2013	4	153,00	153,00	0,3	0	0	0	0,70	107,10
66	Bitva za vezivanje čamaca i skutera	2013	10	153,00	153,00	0,3	0	0	0	0,70	107,10
67	Bova za ograđivanje plaže	2013	200	2.448,00	2.448,00	0,3	0	0	0	0,70	1.713,60
68	Montaza pontona	2013	komp	4.284,00	4.284,00	0	0	0	0	1,00	4.284,00
69	Roštijl el.stoni ravni FTLT-64ETsa postoljem M64 (Proizvođač:LOTUS)	2013	1	905,44	905,44	0,2	0	0	0	0,80	724,35
70	Šporet el.linijski CFM4-66Et (Proizvođač:LOTUS)	2013	1	1.376,72	1.376,72	0,2	0	0	0	0,80	1.101,38
71	Friteza električna stona F2/10T-66Em (proizvođač:PROMAC)	2013	1	1015,88	1.015,88	0,2	0	0	0	0,80	812,70
72	Kuvalo za pastu el.stoni CPT-64ETsa korpama i post (Proizvođač:LOTUS)	2013	1	1075,86	1.075,86	0,2	0	0	0	0,80	860,69
73	Rashladni pult TF 02MID GNAL 420x700 (Proizvođač:TECNODOM)	2013	3	1153,71	3.461,13	0,2	0	0	0	0,80	2.768,90
74	Ormar AF 07MID BT (Proizvođač:TECNODOM)	2013	2	1494,67	2.989,34	0,2	0	0	0	0,80	2.391,47
75	Sudoper otvoreni jednodjelni 1600x700x850	2013	2	605,00	1.210,00	0,1	0	0	0	0,90	1.089,00
76	Radni sto za čišćenje1200x700x850	2013	1	491,38	491,38	0,1	0	0	0	0,90	442,24
77	Otvoreni viseći ormar sa SP 1200x400x650	2013	1	422,04	422,04	0,1	0	0	0	0,90	379,84
78	Ormar sa kliznim vratima i tri police 1400x550x200	2013	1	1101,19	1.101,19	0,1	0	0	0	0,90	991,07

79	Topli sto sa SP i ZZ 1200x600x850	2013	1	768,80	768,80	0,2	0	0	0	0,80	615,04
80	Zatvoreni radni sto sa SP i 3 fioke 1400x600	2013	1	927,95	927,95	0,1	0	0	0	0,90	835,16
81	Mašina za čaše MB /9920sa dozatorom i depuratorom (Proizvođač: MACH, kapacitet 1.100 čaša na sat)	2013	1	1401,00	1.401,00	0,2	0	0	0	0,80	1.120,80
82	Rashladno neutralni šank 10950-700x850 (Proizvođač TEHNODOM)	2013	1	15626,97	15.626,97	0,2	0	0	0	0,80	12.501,58
83	Ledomat CB416W-Q (Proizvođač: Brema)	2013	2	843,60	1.687,20	0,2	0	0	0	0,80	1.349,76
84	Hladnjak za vino KWT 4154 UG-1 (Proizvođač:MIELE)	2013	2	1530,75	3.061,50	0,2	0	0	0	0,80	2.449,20
85	Ledomat Cb24W-Q (Proizvođač: Brema)	2013	1	888,66	888,66	0,2	0	0	0	0,80	710,93
86	Roštilj el ravni /stoni FTLT-76 ET (Proizvođač LOTUS)	2013	1	1064,95	1.064,95	0,2	0	0	0	0,80	851,96
87	Šporet električni CFQ4-78Et (Proizvođač:HANSA)	2013	1	2357,90	2.357,90	0,2	0	0	0	0,80	1.886,32
88	Vitrina za vino Cantina 1 (Scaiola)	2013	2	1810,93	3.621,86	0,2	0	0	0	0,80	2.897,49
89	Citruseta AGRL sa poklopcem (BOSH)	2013	1	371,54	371,54	0,2	0	0	0	0,80	297,23
90	Horizontalni zamrz.SHS 210 kosi (BEKO)	2013	1	440,20	440,20	0,2	0	0	0	0,80	352,16
91	Rashladni pult TF 02MID GNAL1420x700 (TECNODOM)	2013	1	1153,71	1.153,71	0,2	0	0	0	0,80	922,97
92	Rashladni pult TF 03 MID GN 1870x700 (TECNODOM)	2013	1	1397,80	1.397,80	0,2	0	0	0	0,80	1.118,24
93	Sous-vide SV THERMO TOP sa dodacima (ORVED)	2013	1	1659,60	1.659,60	0,2	0	0	0	0,80	1.327,68
94	Vakum mašina EVOX 30 12mc/h sa držačem (ORVED)	2013	1	1503,00	1.503,00	0,2	0	0	0	0,80	1.202,40
95	Mikser	2013	1	646,00	646,00	0,2	0	0	0	0,80	516,80
96	Roštilj plinski stoni na lavu CWT-68G sa postoljem (Prizvođač:WEBER)	2013	1	1848,53	1.848,53	0,2	0	0	0	0,80	1.478,82
97	Televizor samsung UE55F7000 STXXH sa nosačem	2013	2	1922,16	3.844,32	0,2	0	0	0	0,80	3.075,46
98	Ormar AF 14MID TN (Proizvođač: NARA REFRIGATION) Rashladni orm.2-8 sr C	2013	1	1730,00	1.730,00	0,2	0	0	0	0,80	1.384,00
99	Restoranska kolica	2013	2	363,60	727,20	0,2	0	0	0	0,80	581,76
100	Sokovnik sa centrifugom	2013	1	1065,71	1.065,71	0,2	0	0	0	0,80	852,57
101	Rashladni pult TF 03MID 1870x700 sa policom i nosa (Proizvođač:TECNODOM)	2013	1	1397,81	1.397,81	0,2	0	0	0	0,80	1.118,25
102	Tenda	2013	1	760,00	760,00	0,3	0	0	0	0,70	532,00
103	Kapija 900x1410 postolje za roštilj i rešetka	2013	1	2014,80	2.014,80	0,1	0	0	0	0,90	1.813,32
104	Pult sa podkonstrukciom	2013	1	5255,46	5.255,46	0,2	0	0	0	0,80	4.204,37
105	Muzički stub	2013	1	688,63	688,63	0,2	0	0	0	0,80	550,90

106	Horizontalni zamrzivač UDD 400SC sa kliz. Sakl. Poklop.(THERMOTECNIKA CROWNCOOL)	2013	1	318,49	318,49	0,2	0	0	0	0,80	254,79
107	Rashladni pult TF02 Mid 60Sp (TECNODOM)	2013	1	1208,43	1.208,43	0,2	0	0	0	0,80	966,74
108	Roštilj pl.stoni FTLRT-66G (Proizvođač: LOTUS)	2013	1	1111,88	1.111,88	0,2	0	0	0	0,80	889,50
109	Šporet plinski stoni PCT-66G sa preklopnim grilom (Proizvođač: LOTUS)	2013	1	1202,01	1.202,01	0,2	0	0	0	0,80	961,61
110	Viseći ormarić zatvoren 1000x400x670eco	2013	1	352,60	352,60	0,1	0	0	0	0,90	317,34
111	Viseći ormarić otvoren 1200x400x670Eco	2013	1	245,60	245,60	0,1	0	0	0	0,90	221,04
112	Viseći ormarić zatvoreni sa KV i SP 1400x400x670	2013	1	416,80	416,80	0,1	0	0	0	0,90	375,12
113	Magacinska vaga sigm NMNpl6 /150	2013	1	425,00	425,00	0,1	0	0	0	0,90	382,50
114	Ormarić za peškire	2013	2	535,00	1.070,00	0,1	0	0	0	0,90	963,00
115	Sudoper dvodjelni dp zz 1200x700x850	2013	1	639,16	639,16	0,1	0	0	0	0,90	575,24
116	Radni sto dp zz 2000x700x850	2013	2	409,64	819,28	0,1	0	0	0	0,90	737,35
117	Radni sto dp zz 1500x700x850	2013	1	327,56	327,56	0,1	0	0	0	0,90	294,80
118	Računar HP 3400MT pc tower sa hp laser jet -štampa	2013	1	862,00	862,00	0,2	0,2	0	0	0,60	517,20
119	Šporet električni CFQ4-78Et (Proizvođač:HANSA)	2013	1	2428,81	2.428,81	0,2	0	0	0	0,80	1.943,05
120	Rashladni pult TF 02 MID GNAL 1420x700 (TECNODOM)	2013	1	1204,60	1.204,60	0,2	0	0	0	0,80	963,68
121	Električne grijalice	2013	7	1101,00	7.707,00	0,2	0	0	0	0,80	6.165,60
122	LAP TOP ASUS	2014	1	321,00	321,00	0,2	0,2	0	0	0,60	192,60
123	Mašina za suđe ms/9100 trif (Proizvođač MACH, kap.864 tanj/sat)	2014	1	3019,35	3.019,35	0,2	0	0	0	0,80	2.415,48
124	Rashladni pult i vitrina za pr.	2014	1	1738,00	1.738,00	0,2	0	0	0	0,80	1.390,40
125	Muzički stub	2014	1	4886,83	4.886,83	0,2	0	0	0	0,80	3.909,46
126	Sudoper sto polica	2014	1	1208,69	1.208,69	0,1	0	0	0	0,90	1.087,82
127	Hp mfp mlj.multi printer	2014	1	260,00	260,00	0,1	0,2	0	0	0,70	182,00
128	Apple ipad air apple airpoint	2014	3	494,67	1.484,01	0,1	0,2	0	0	0,70	1.038,81
129	Ded suncobran sa tegom 260x260	2014	14	934,96	13.089,44	0,2	0	0	0	0,80	10.471,55
130	Sony vpl projektor	2014	2	737,50	1.475,00	0,2	0	0	0	0,80	1.180,00
131	Šank neutrala rashlada 4box 4700x700x900 sa depur	2014	1	6.968,12	6.968,12	0,2	0	0	0	0,80	5.574,50
132	Retro pult neutrala rashlada 6080x650x900	2014	1	7873,95	7.873,95	0,2	0	0	0	0,80	6.299,16
133	Rashladni pult gn2100bt (COOLHEAD )	2014	1	1388,95	1.388,95	0,2	0	0	0	0,80	1.111,16
134	Mašina za pranje čaša Ecomax sa dozatorom	2014	1	1315,85	1.315,85	0,2	0	0	0	0,80	1.052,68

135	Radni sto sa ZZ i DP sa depuratorom 8l	2014	1	407,95	407,95	0,1	0	0	0	0,90	367,16
136	Regal sa 4etaže 800x700x1200	2014	1	234,72	234,72	0,1	0	0	0	0,90	211,25
137	Mostić neutralni 1500x300x300	2014	1	190,00	190,00	0,1	0	0	0	0,90	171,00
138	Sto za čišćenje povrća	2014	1	577,24	577,24	0,1	0	0	0	0,90	519,52
139	radni sto sa DP iZZ sa 2 sanit.pregrade	2014	1	409,92	409,92	0,1	0	0	0	0,90	368,93
140	Regal sa tri etaže 400x700x1350	2014	1	223,00	223,00	0,1	0	0	0	0,90	200,70
141	Šank inox 7040x700x900	2014	1	10080,69	10.080,69	0,1	0	0	0	0,90	9.072,62
142	Šank inox 8400x700x900	2014	1	12028,62	12.028,62	0,1	0	0	0	0,90	10.825,76
143	Rasladni pult gn2100bt (Proizvođač COOLHEAD )	2014	1	1539,00	1.539,00	0,1	0	0	0	0,90	1.385,10
144	Mašina za pranje čaša Ecomax	2014	1	1766,74	1.766,74	0,1	0	0	0	0,90	1.590,07
145	Veš mašina za sušenje	2014	1	2843,78	2.843,78	0,1	0	0	0	0,90	2.559,40
146	Otvoreni ormar	2014	1	365,96	365,96	0,1	0	0	0	0,90	329,36
147	Ded stolica wa 56x60 cm/h84 hs 48cm	2014	24	367,20	8.812,80	0,2	0	0	0	0,80	7.050,24
148	Ded baštenski sto satellite r 70 cm bijeli	2014	7	401,36	2.809,52	0,2	0	0	0	0,80	2.247,62
149	Mašina za pranje posuđams/9100trif sa doz i depur (Proizvođač: MACH)	2014	1	2859,34	2.859,34	0,1	0	0	0	0,90	2.573,41
150	Ormar af 07 mid bt (TECNODOM)	2014	2	1521,00	3.042,00	0,1	0	0	0	0,90	2.737,80
151	Mlin za meso tc 12 s mon.inox (Proizvođač: SIRMAN)	2014	1	449,10	449,10	0,1	0	0	0	0,90	404,19
152	Konvektomat kme081xla020092967 (LAINOX GREEN)	2014	1	7056,00	7.056,00	0,1	0	0	0	0,90	6.350,40
153	Sistem automatskog pranja aws (WHIRLPOOL)	2014	1	396,00	396,00	0,1	0	0	0	0,90	356,40
154	Ormar af 07 mid tn (Proizvođač: TECNODOM)	2014	1	1228,03	1.228,03	0,1	0	0	0	0,90	1.105,23
155	Roštilj plinski na lavu cw -98g 14040362 (Prizvođač:WEBER)	2014	1	2050,27	2.050,27	0,1	0	0	0	0,90	1.845,24
156	Rashladni pult tf04midgna1 201416762n (Proizvođač: TECNODOM)	2014	1	1368,68	1.368,68	0,1	0	0	0	0,90	1.231,81
157	Rashladni pult tf02midgnsx 201416761n (Proizvođač: TECNODOM)	2014	1	1109,73	1.109,73	0,1	0	0	0	0,90	998,76
158	Rashladni pica pult slo2al (Proizvođač: TECNODOM)	2014	1	700,42	700,42	0,1	0	0	0	0,90	630,38
159	Valjak za peglanje miele	2014	1	1323,53	1.323,53	0,1	0	0	0	0,90	1.191,18
160	Hp laser jet 25	2014	1	250,00	250,00	0,2	0	0	0	0,80	200,00
161	Msi računar	2014	1	770,00	770,00	0,2	0	0	0	0,80	616,00
162	Msi računar	2014	1	530,50	530,50	0,2	0	0	0	0,80	424,40
163	Msi računar	2014	1	530,50	530,50	0,2	0	0	0	0,80	424,40

164	Računar cpu core i3 sa windows 7 professional	2014	1	970,00	970,00	0,2	0	0	0	0,80	776,00
165	Tv samsung Ue55h6500 led 400hz	2014	1	1220,00	1220,00	0,2	0	0	0	0,80	976,00
166	HP M225dn printer	2014	1	273,02	273,02	0,2	0	0	0	0,80	218,42
167	Plastični plivački ponton	2014	1	5795,80	5795,80	0,2	0	0	0	0,80	4.636,64
168	Rkeeper program	2014	1	2912,00	2912,00	0,2	0	0	0	0,80	2.329,60
169	Mistral 104 sunlounge sa jastukom (ležaljka)	2014	1	675,00	675,00	0,2	0	0	0	0,80	540,00
170	Orson 003 sto	2014	1	256,00	256,00	0,2	0	0	0	0,80	204,80
171	Orson deck stolica	2014	1	496,00	496,00	0,2	0	0	0	0,80	396,80
172	Orson 001 director stolica	2014	1	490,00	490,00	0,2	0	0	0	0,80	392,00
173	Orson deckstolica sa rukonaslonom	2014	1	200,00	200,00	0,2	0	0	0	0,80	160,00
174	Ded baštenska stolica wa	2014	25	298,07	7451,75	0,2	0	0	0	0,80	5.961,40
175	Ded set baštenskih stolova wa 100x100	2014	10	600,47	6.004,70	0,2	0	0	0	0,80	4.803,76
<b>UKUPNO</b>										<b>347.049,72€</b>	

Ja, notar, Vukčević Slavka, sa službenim sjedi

Ovaj otpravak je ovjeren i priloženo mu je 5 (pet) priloga prepisa notarskog akta.

Ovaj otpravak sastavljen je za **Osnivača**.

Naknada za rad i naknada troškova obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći način: po tarifnom broju 3, naknada za rad notara u iznosu od 1.968,00€, po tarifnom broju 19 stav 1 u iznosu od 10,00€, sa PDV-om od 19% u iznosu od 375,82€ predstavlja ukupan iznos od 2.353,82€.

UZZ br. 279/2016

U Budvi, 26.05.2016. godine

CRNA GORA

**NOTAR**

VUKČEVIĆ SLAVKA  
BUDVA



Na osnovu odredaba Zakona o privrednim društvima i Odlukom o povećanju kapitala od 26.05.2016. godine **Društvo sa ograničenom odgovornošću za hotele i sličan smještaj "Dukley Hotel" Budva**, osnivač Društva **dana 30.05.2016. godine**, donosi:

## **PREČIŠĆENI STATUT**

**Društva sa ograničenom odgovornošću za hotele i sličan smještaj "Dukley Hotel", Budva**

### **Osnovne odredbe**

#### **Član 1.**

**D.O.O. "Dukley Hotel" Budva za hotele i sličan smještaj**, je Društvo koje je osnovao Osnivač:

**„Astra Montenegro Investment Association“** privredno društvo sa ograničenom odgovornošću za razradu građevinskih projekata, PIB 02772426, Reg. br. 50558422, sa adresom sjedišta i prijema službene pošte na: Poluostrvo Zavala, zgrada Harmonija, poštanski fah 81, Budva.

### **Firma i sjedište**

#### **Član 2.**

Puni naziv Društva je: **"Dukley Hotel društvo sa ograničenom odgovornošću za hotele i sličan smještaj" Budva.**

Skraćena oznaka Društva je **"Dukley Hotel" DOO Budva.**

Sjedište Društva je na adresi: Zgrada Harmonija, poluostrvo Zavala, 85310, Budva, Crna Gora.

Firmu i sjedište može mijenjati Osnivač.

### **Djelatnost Društva**

#### **Član 3.**

Društvo će obavljati sljedeće djelatnosti:

0111 Gajenje žita (osim pirinča), leguminoza uljarica, 0112 Gajenje pirinča, 0113 Gajenje povrća, bostana, korjenastih i krtolastih biljaka, 0114 Gajenje šećerne trske, 0115 Gajenje duvana, 0116 Gajenje biljaka za proizvodnju vlakana, 0119 Gajenje ostalih jednogodišnjih i dvogodišnjih biljaka, 0121 Gajenje grožđa, 0122 Gajenje tropskog i subtropskog voća, 0123 Gajenje agruma, 0124 Gajenje jabučastog i koštičavog voća, 0125 Gajenje ostalog drvenastog, žbunastog i jezgrastog voća, 0126 Gajenje uljnih plodova, 0127 Gajenje biljaka za pripremanje napitaka, 0128 Gajenje začinskog, aromatičnog i ljekovitog bilja, 0129 Gajenje ostalih višegodišnjih biljaka, 0130 Gajenje sadnog materijala, 0141 Uzgo jmuznih krava, 0142 Uzgoj i drugih goveda i bivola, 0143 Uzgoj konja i drugih kopitara, 0145 Uzgoj ovaca i koza, 0146 Uzgoj svinja, 0147 Uzgoj živine, 0149 Uzgoj ostalih životinja, 0150 Mješovita poljoprivredna proizvodnja, 0161 Uslužne djelatnosti za gajenje usjeva i zasada, 0162 Pomoćne djelatnosti za uzgoj životinja, 0163 Aktivnosti poslije žetve, 0164 Dorada sjemena, 0170 Lov, traperstvo i odgovarajuće uslužne djelatnosti, 0210 Gajenje šuma i ostale šumarske djelatnosti, 0220 Sječa drveća., 0230 Sakupljanje šumskih plodova, osim drveta, 0240 Uslužne djelatnosti u vezi sa šumarstvom, 0311 Morski ribolov, 0312 Slatkovodni ribolov, 0321 Morska akvakultura, 0322 Slatkovodna akvakultura, 0510 Vađenje kamenog uglja, 0520 Vađenje mrkog uglja i lignita, 0610 Vađenje sirove nafte, 0620 Vađenje prirodnog gasa, 0710 Vađenje ruda gvožđa, 0721 Vađenje ruda uranijuma i torijuma, 0729 Vađenje ostalih ruda obojenih metala, 0811 Vađenje građevinskog i ukrasnog kamena, krečnjaka, sirovog gipsa, krede i

škrljca, 0812 Vađenje šljunka, pijeska, gline i kaolina, 0891 Vađenje minerala za proizvodnju mineralnih đubriva i hemikalija, 0892 Vađenje treseta, 0893 Vađenje soli, 0899 Ostalo vađenje ruda i kamena, 0910 Uslužne djelatnosti u vezi sa vađenjem nafte i prirodnog gasa, 0990 Uslužne djelatnosti u vezi sa vađenjem ostalih ruda ikamena, 1011 Prerada i konzervisanje mesa, 1012 Prerada i konzervisanje živinskog mesa, 1013 Proizvodnja mesnih preradevina, 1020 Prerada i konzervisanje ribe, ljuskara i mekušaca, 1031 Prerada i konzervisanje krompira, 1032 Proizvodnja sokova od voća i povrća, 1039 Ostala prerada i konzervisanje voća i povrća, 1041 Proizvodnja ulja i masti, 1042 Proizvodnja margarina i sličnih jestivih masti, 1051 Prerada mlijeka i proizvodnja sireva, 1052 Proizvodnja sladoleda, 1061 Proizvodnja mlinskih proizvoda, 1062 Proizvodnja skroba i proizvoda od skroba, 1071 Proizvodnja hljeba, svježeg peciva i kolača, 1072 Proizvodnja dvopeka, kekisa, trajnog peciva i kolača, 1073 Proizvodnja makarona, rezanaca i sličnih proizvoda od brašna, 1081 Proizvodnja šećera, 1082 Proizvodnja kakaoa, čokolade i konditorskih proizvoda, 1083 Prerada čaja i kafe, 1084 Proizvodnja začina i drugih dodataka hrani, 1085 Proizvodnja gotovih jela, 1086 Proizvodnja homogenizovanih hranljivih preparata i dijetetske hrane, 1089 Proizvodnja ostalih prehrambenih proizvoda, 1091 Proizvodnja gotove hrane za domaće životinje, 1092 Proizvodnja gotove hrane za kućne ljubimce, 1101 Destilacija, prečišćavanje i miješanje pića, 1102 Proizvodnja vina od grožđa, 1103 Proizvodnja pića i ostalih voćnih vina, 1104 Proizvodnja ostalih nedestilovanih fermentisanih pića, 1105 Proizvodnja piva, 1106 Proizvodnja slada, 1107 Proizvodnja osvježavajućih pića, mineralne vode i ostale flaširane vode, 1200 Proizvodnja duvanskih proizvoda, 1310 Priprema i pređenje tekstilnih vlakana, 1320 Proizvodnja tkanina, 1330 Dovršavanje tekstila, 1391 Proizvodnja pletenih i kukičanih materijala, 1392 Proizvodnja gotovih tekstilnih proizvoda, osim odjeće, 1393 Proizvodnja tepiha i prekrivača za pod, 1394 Proizvodnja užadi, kanapa, pletenica i mreža, 1395 Proizvodnja netkanog tekstila i predmeta od tog tekstila, osim odjeće, 1396 Proizvodnja ostalog tehničkog i industrijskog tekstila, 1399 Proizvodnja ostalih tekstilnih predmeta, 1411 Proizvodnja kožne odjeće, 1412 Proizvodnja radne odjeće, 1413 Proizvodnja ostale odjeće, 1414 Proizvodnja rublja, 1419 Proizvodnja ostalih odjevnih predmeta i pribora, 1420 Proizvodnja proizvoda od krzna, 1431 Proizvodnja pletenih i kukičanih čarapa, 1511 Štavljenje i dorada kože, dorada i bojenje krzna, 1512 Proizvodnja putnih i ručnih torbi i sl., saračkih proizvoda i kaiševa, 1520 Proizvodnja obuće, 1610 Rezanje i obrada drveta, 1621 Proizvodnja furnira i ploča od drveta, 1622 Proizvodnja parketa, 1623 Proizvodnja ostale građevinske stolarije i elemenata, 1624 Proizvodnja drvene ambalaže, 1625 Proizvodnja drugih proizvoda od drveta, plute, slame i pletarskih materijala, 1711 Proizvodnja vlakana celuloze, 1712 Proizvodnja papira i kartona, 1721 Proizvodnja talasastog papira i kartona i ambalaže od papira i kartona, 1722 Proizvodnja predmeta od papira za ličnu upotrebu i upotrebu u domaćinstvu, 1723 Proizvodnja kancelarijskih predmeta od papira, 1724 Proizvodnja tapeta, 1729 Proizvodnja ostalih proizvoda od papira i kartona, 1811 Štampanje novena, 1812 Ostalo štampanje, 1813 Usluge pripreme za štampu, 1814 Knjigovezačke i srodne usluge, 1820 Umnožavanje snimljenih zapisa, 1910 Proizvodnja produkata koksovanja, 1920 Proizvodnja derivata nafte, 2011 Proizvodnja industrijskih gasova, 2012 Proizvodnja sredstava za spravljanje boja i pigmentata, 2013 Proizvodnja ostalih osnovnih neorganskih hemikalija, 2014 Proizvodnja ostalih osnovnih organskih hemikalija, 2015 Proizvodnja vještačkih đubriva i azotnih jedinjenja, 2016 Proizvodnja plastičnih masa u primarnim oblicima, 2017 Proizvodnja sintetičkog kaučuka u primarnim oblicima, 2020 Proizvodnja pesticida i drugih hemikalija za poljoprivredu, 2030 Proizvodnja boja, lakova i sličnih premaza, grafičkih boja i kitova, 2041 Proizvodnja sapuna i deterdženata, sredstava za čišćenje i poliranje, 2042 Proizvodnja parfema i toaletnih preparata, 2051 Proizvodnja eksploziva, 2052 Proizvodnja sredstava za lijepljenje, 2053 Proizvodnja eteričnih ulja, 2059 Proizvodnja ostalih hemijskih proizvoda, 2060 Proizvodnja vještačkih vlakana, 2110 Proizvodnja osnovnih farmaceutskih proizvoda, 2120 Proizvodnja farmaceutskih preparata, 2211 Proizvodnja guma za vozila, protektiranje guma za vozila, 2219 Proizvodnja ostalih proizvoda od gume, 2221 Proizvodnja ploča, listova, cijevi i profila od plastike, 2222 Proizvodnja ambalaže od plastike, 2223 Proizvodnja predmeta od plastike za građevinarstvo,

2229 Proizvodnja ostalih proizvoda od plastike, 2311 Proizvodnja ravnog stakla, 2312 Oblikovanje i obrada ravnog stakla, 2313 Proizvodnja šupljeg stakla, 2314 Proizvodnja staklenih vlakana, 2319 Proizvodnja i obrada ostalog stakla, uključujući tehničke staklene proizvode, 2320 Proizvodnja vatrostalnih proizvoda, 2331 Proizvodnja keramičkih pločica i ploča, 2332 Proizvodnja opeke, crijepa i građevinskih proizvoda od pečene gline, 2341 Proizvodnja keramičkih predmeta za domaćinstvo i ukrasnih predmeta, 2342 Proizvodnja sanitarnih keramičkih proizvoda, 2343 Proizvodnja izolatora i izolacionog pribora od keramike, 2344 Proizvodnja ostalih tehničkih proizvoda od keramike, 2349 Proizvodnja ostalih keramičkih proizvoda, 2351 Proizvodnja cementa, 2352 Proizvodnja kreča i gipsa, 2361 Proizvodnja proizvoda od betona namijenjenih za građevinarstvo, 2362 Proizvodnja proizvoda od gipsa namijenjenih za građevinarstvo, 2363 Proizvodnja svježeg betona, 2364 Proizvodnja maltera, 2365 Proizvodnja proizvoda od cementa sa vlaknima, 2369 Proizvodnja ostalih proizvoda od betona, gipsa i cementa, 2370 Sječenje, oblikovanje i obrada kamena, 2391 Proizvodnja brusnih proizvoda, 2399 Proizvodnja ostalih proizvoda od nemetalnih mineral, 2410 Proizvodnja sirovog gvožđa, čelika i ferolegura, 2420 Proizvodnja čeličnih cijevi, šupljih profila i priključaka, 2431 Hladno valjanje šipki, 2432 Hladno valjanje pljosnatih proizvoda, 2433 Hladno oblikovanje profila, 2434 Hladno vučenje žice, 2441 Proizvodnja plemenitih metala, 2442 Proizvodnja aluminijuma, 2443 Proizvodnja olova, cinka i kalaj, 2444 Proizvodnja bakra, 2445 Proizvodnja ostalih obojenih metala, 2446 Proizvodnja nuklearnog goriva, 2451 Livenje gvožđa, 2452 Livenje čelika, 2453 Livenje lakih metala, 2454 Livenje ostalih obojenih metala, 2511 Proizvodnja metalnih konstrukcija i djelova konstrukcija, 2512 Proizvodnja metalnih vrata i prozora, 2521 Proizvodnja kotlova i radijatora za centralno grijanje, 2529 Proizvodnja ostalih metalnih cistjerna, rezervoara i kontejner, 2530 Proizvodnja parnih kotlova, osim kotlova za centralno grijanje, 2540 Proizvodnja naoružanja i municije, 2550 Kovanje, presovanje, štancovanje i valjanje metala i metalurgija praha, 2561 Obrada i prevlačenje metala, 2562 Mašinska obrada metala, 2571 Proizvodnja sječiva, 2572 Proizvodnja brava i okova, 2573 Proizvodnja alata, 2591 Proizvodnja čeličnih buradi i slične ambalaže, 2592 Proizvodnja ambalaže od lakih metala, 2593 Proizvodnja žičanih proizvoda, lanaca i opruga, 2594 Proizvodnja veznih elemenata i vijčanih mašinskih proizvoda, 2599 Proizvodnja ostalih metalnih proizvoda, 2611 Proizvodnja elektronskih elemenata, 2612 Proizvodnja štampanih elektronskih ploča, 2620 Proizvodnja komputera i periferne opreme, 2630 Proizvodnja komunikacione opreme, 2640 Proizvodnja elektronskih uređaja za široku potrošnju, 2651 Proizvodnja mjernih, istraživačkih i navigacionih instrumenata i aparata, 2652 Proizvodnja satova, 2660 Proizvodnja opreme za zračenje, elektromedicinske i elektroterapeutske opreme, 2670 Proizvodnja optičkih instrumenata i fotografske opreme, 2680 Proizvodnja magnetnih i optičkih nosilaca zapisa, 2711 Proizvodnja elektromotora, generatora i transformatora, 2712 Proizvodnja opreme za distribuciju električne energije i opreme za upravljanje električnom energijom, 2720 Proizvodnja baterija i akumulatora, 2731 Proizvodnja kablova od optičkih vlakana, 2732 Proizvodnja ostalih elektronskih i električnih provodnika i kablova, 2733 Proizvodnja opreme za povezivanje žica i kablova, 2740 Proizvodnja opreme za osvjetljenje, 2751 Proizvodnja električnih uređaja za domaćinstva, 2752 Proizvodnja neelektričnih aparata za domaćinstvo, 2790 Proizvodnja ostale električne opreme, 2811 Proizvodnja motora i turbina, osim za letjelice i motorna vozila, 2812 Proizvodnja hidrauličnih pogonskih uređaja, 2813 Proizvodnja ostalih pumpi i kompresora, 2814 Proizvodnja ostalih slavina i ventila, 2815 Proizvodnja ležajeva, zupčanika i zupčastih pogonskih elemenata, 2821 Proizvodnja industrijskih peći i gorionika, 2822 Proizvodnja opreme za podizanje i prenošenje, 2823 Proizvodnja kancelarijskih mašina i opreme, osim komputera i kompjuterske opreme, 2824 Proizvodnja ručnih pogonskih aparata sa mehanizmima, 2825 Proizvodnja rashladne i ventilacione opreme, osim za domaćinstvo, 2829 Proizvodnja ostalih mašina i aparata opšte namjene, 2830 Proizvodnja mašina za poljoprivredu i šumarstvo, 2841 Proizvodnja mašina za obradu metala, 2849 Proizvodnja ostalih mašina-alatki, 2891 Proizvodnja mašina za metalurgiju, 2892 Proizvodnja mašina za rudnike, kamenolome i građevinarstvo, 2893 Proizvodnja mašina za industriju hrane, pića i duvana, 2894

Proizvodnja mašina za industriju tekstila, odjeće i kože, 2895 Proizvodnja mašina za industriju papira i kartona, 2896 Proizvodnja mašina za izradu plastike i gume, 2899 Proizvodnja mašina za ostale specijalne namjene, 2910 Proizvodnja motornih vozila, 2920 Proizvodnja karoserija za motorna vozila, prikolice i poluprikolice, 2931 Proizvodnja električne i elektronske opreme za motorna vozila, 2932 Proizvodnja ostalih dijelova i dodatne opreme za motorna vozila, 3011 Izgradnja brodova i plovni objekata, 3012 Izgradnja camaca za sport i razonodu, 3020 Proizvodnja lokomotiva i šinskih vozila, 3030 Proizvodnja vazdušnih i svemirskih letjelica i odgovarajuće opreme, 3040 Proizvodnja borbenih motornih vozila, 3091 Proizvodnja motocikala, 3092 Proizvodnja bicikala i invalidskih kolica, 3101 Proizvodnja namještaja za poslovne i prodajne prostore, 3102 Proizvodnja kuhinjskog namještaja, 3103 Proizvodnja madraca, 3109 Proizvodnja ostalog namještaja, 3113 Proizvodnja bižuterije i sličnih proizvoda, 3211 Kovanje novca, 3212 Proizvodnja nakita i srodnih predmeta, 3220 Proizvodnja muzičkih instrumenata, 3230 Proizvodnja sportske opreme, 3240 Proizvodnja igara i igračaka, 3250 Proizvodnja medicinskih i stomatoloških instrumenata i materijala, 3291 Proizvodnja metli i četki, 3299 Proizvodnja ostalih predmeta, 3311 Popravka metalnih proizvoda, 3312 Popravka mašina, 3313 Popravka elektronske i optičke opreme, 3314 Popravka električne opreme, 3315 Popravka i održavanje brodova i čamaca, 3316 Popravka i održavanje letjelica i svemirskih letjelica, 3317 Popravka i održavanje druge transportne opreme, 3319 Popravka ostale opreme, 3320 Montaža industrijskih mašina i opreme, 3511 Proizvodnja električne energije, 3512 Prenos električne energije, 3513 Distribucija električne energije, 3514 Trgovina električnom energijom, 3521 Proizvodnja gasa, 3522 Distribucija gasovitih goriva gasovodom, 3523 Trgovina gasovitim gorivima preko gasovodne mreže, 3530 Snabdijevanje parom i klimatizacija, 3600 Skupljanje, prečišćavanje i distribucija vode, 3700 Uklanjanje otpadnih voda, 3811 Skupljanje bezopasnog otpada, 3812 Skupljanje opasnog otpada, 3821 Obrada i odstranjivanje bezopasnog otpada, 3822 Obrada i odstranjivanje opasnog otpada, 3831 Rastavljanje olupina, 3832 Reciklaža sortiranog otpada, 3900 Čišćenje životne sredine i druge aktivnosti u vezi sa upravljanjem otpadom, 4110 Razrada građevinskih projekata, 4120 Izgradnja stambenih i nestambenih zgrada, 4211 Izgradnja puteva i autoputeva, 4212 Izgradnja željezničkih pruga i podzemnih željeznica, 4213 Izgradnja mostova i tunela, 4221 Izgradnja cjevovoda, 4222 Izgradnja električnih i telekomunikacionih vodova, 4291 Izgradnjahidroobjekata, 4299 Izgradnja ostalih građevina, na drugom mjestu nepomenutih, 4311 Rušenje objekata, 4312 Pripremna gradilišta, 4313 Ispitivanje terena bušenjem i sondiranjem, 4321 Elektro-instalacije, 4322 Postavljanje vodovodnih, kanalizacionih, klimatizacionih sistema i sistema za grijanje, 4329 Ostali instalacioni radovi u građevinarstvu, 4331 Malterisanje, 4332 Ugradnja stolarije, 4333 Postavljanje podnih i zidnih obloga, 4334 Bojenje i zastakljivanje, 4339 Ostali završni radovi, 4391 Krovni radovi, 4399 Ostali nepomenuti specifični građevinski radovi, 4511 Trgovina automobilima i lakim motornim vozilima, 4519 Trgovina ostalim motornim vozilima, 4520 Održavanje i popravka motornih vozila, 4531 Trgovina na veliko djelovima i opremom za motorna vozila, 4532 Trgovina na malo djelovima i opremom za motorna vozila, 4540 Trgovina motociklima, djelovima i priborom, održavanje i popravka motocikala, 4611 Posredovanje u prodaji poljoprivrednih sirovina, životinja, tekstilnih sirovina i poluproizvoda, 4612 Posredovanje u prodaji goriva, ruda, metala i industrijskih hemikalija, 4613 Posredovanje u prodaji drvne građe i građevinskog materijala, 4614 Posredovanje u prodaji mašina, industrijske opreme, brodova i aviona, 4615 Posredovanje u prodaji namještaja, predmeta za domaćinstvo i metalne robe, 4616 Posredovanje u prodaji tekstila, odjeće, krzna, obuće i predmeta od kože, 4617 Posredovanje u prodaji hrane, pića i duvana, 4618 Specijalizovano posredovanje u prodaji posebnih proizvoda, 4619 Posredovanje u prodaji raznovrsnih proizvoda, 4621 Trgovina na veliko žitom, sirovim duvanom, sjemenjem i hranom za životinje, 4622 Trgovina na veliko cvijećem i sadnicama, 4623 Trgovina na veliko životinjama, 4624 Trgovina na veliko sirovom, nedovršenom i dovršenom kožom, 4631 Trgovina na veliko voćem i povrćem, 4632 Trgovina na veliko mesom i mesnim proizvodima, 4633 Trgovina na veliko mliječnim proizvodima, jajima i jestivim uljima i mastima, 4634 Trgovina na veliko pićem, 4635 Trgovina na veliko

duvanskim proizvodima, 4636 Trgovina na veliko šećerom, čokoladom i slatkišima, 4637 Trgovina na veliko kafom, čajevima, kakaoom i začinima, 4638 Trgovina na veliko ostalom hranom, uključujući ribe, ljuskare i mekušce, 4639 Nespecijalizovana trgovina na veliko hranom, pićem i duvanom, 4641 Trgovina na veliko tekstilom, 4642 Trgovina na veliko odjećom i obućom, 4643 Trgovina na veliko električnim aparatima za domaćinstvo, 4644 Trgovina na veliko porculanom, staklenom robom i sredstvima za čišćenje, 4645 Trgovina na veliko parfimerijskim i kozmetičkim proizvodima, 4646 Trgovina na veliko farmaceutskim proizvodima, 4647 Trgovina na veliko namještajem, tepisima i opremom za osvjetljenje, 4648 Trgovina na veliko satovima i nakitom, 4649 Trgovina na veliko ostalim proizvodima za domaćinstvo, 4651 Trgovina na veliko kompjuterima, kompjuterskom opremom i softverima, 4652 Trgovina na veliko elektronskim i telekomunikacionim djelovima i opremom, 4661 Trgovina na veliko poljoprivrednim mašinama, 4662 Trgovina na veliko alatnim mašinama, 4663 Trgovina na veliko rudarskim i građevinskim mašinama, 4664 Trgovina na veliko mašinama za tekstilnu industriju i mašinama za šivenje i pletenje, 4665 Trgovina na veliko kancelarijskim namještajem, 4666 Trgovina na veliko ostalim kancelarijskim mašinama i opremom, 4669 Trgovina na veliko ostalim mašinama i opremom, 4671 Trgovina na veliko čvrstim, tečnim i gasovitim gorivima i sličnim proizvodima, 4672 Trgovina na veliko metalima i metalnim rudama, 4673 Trgovina na veliko drvetom, građevinskim materijalom i sanitarnom opremom, 4674 Trgovina na veliko metalnom robom, instalacionim materijalima, opremom i priborom za grijanje, 4675 Trgovina na veliko hemijskim proizvodima, 4676 Trgovina na veliko ostalim poluproizvodima, 4677 Trgovina na veliko otpacima i ostacima, opremom i priborom, 4690 Nespecijalizovana trgovina na veliko, 4711 Trgovina na malo u nespecijalizovanim prodavnicama, pretežno hranom, pićem i duvanom, 4719 Ostala trgovina na malo u nespecijalizovanim prodavnicama, 4721 Trgovina na malo voćem i povrćem u specijalizovanim prodavnicama, 4722 Trgovina na malo mesom i proizvodima od mesa u specijalizovanim prodavnicama, 4723 Trgovina na malo ribom, ljuskarima i mjekušcima u specijalizovanim prodavnicama, 4724 Trgovina na malo hljebom, tjesteninama, kolačima i slatkišima u specijalizovanim prodavnicama, 4725 Trgovina na malo pićima u specijalizovanim prodavnicama, 4726 Trgovina na malo proizvodima od duvana u specijalizovanim prodavnicama, 4729 Ostala trgovina na malo hranom u specijalizovanim prodavnicama, 4730 Trgovina na malo motornim gorivima u specijalizovanim prodavnicama, 4741 Trgovina na malo kompjuterima, perifernim jedinicama i softverom u specijalizovanim prodavnicama, 4742 Trgovina na malo telekomunikacionom opremom u specijalizovanim prodavnicama, 4743 Trgovina na malo audio i video opremom u specijalizovanim prodavnicama, 4751 Trgovina na malo tekstilom u specijalizovanim prodavnicama, 4752 Trgovina na malo metalnom robom, bojama i staklom u specijalizovanim prodavnicama, 4753 Trgovina na malo tepisima, zidnim i podnim oblogama u specijalizovanim prodavnicama, 4754 Trgovina na malo električnim aparatima za domaćinstvo u specijalizovanim prodavnicama, 4759 Trgovina na malo namještajem, opremom za osvjetljenje i ostalim predmetima za domaćinstvo u specijalizovanim prodavnicama, 4761 Trgovina na malo knjigama u specijalizovanim prodavnicama, 4762 Trgovina na malo novinama i kancelarijskim materijalom u specijalizovanim prodavnicama, 4763 Trgovina na malo muzičkim i video zapisima u specijalizovanim prodavnicama, 4764 Trgovina na malo sportskom opremom u specijalizovanim prodavnicama, 4765 Trgovina na malo igrama i igračkama u specijalizovanim prodavnicama, 4771 Trgovina na malo garderobom u specijalizovanim prodavnicama, 4772 Trgovina na malo obućom i proizvodima od kože u specijalizovanim prodavnicama, 4773 Trgovina na malo farmaceutskim proizvodima u specijalizovanim prodavnicama - apotekama, 4774 Trgovina na malo medicinskim i ortopedskim pomagalicama u specijalizovanim prodavnicama, 4775 Trgovina na malo kozmetičkim i toaletnim proizvodima u specijalizovanim prodavnicama, 4776 Trgovina na malo cvijećem, sadnicama, sjemenjem, đubrivima, kućnim ljubimcima i hranom za kućne, 4777 Trgovina na malo satovima i nakitom u specijalizovanim prodavnicama, 4778 Ostala trgovina na malo novim proizvodima u specijalizovanim prodavnicama, 4779 Trgovina na malo polovnom robom u prodavnicama, 4781 Trgovina na malo hranom, pićima i duvanskim

proizvodima na tezgama i pijacama, 4782 Trgovina na malo tekstilom, odjećom i obućom na tezgama i pijacama, 4789 Trgovina na malo ostalom robom na tezgama i pijacama, 4791 Trgovina na malo posredstvom pošte ili preko internet, 4799 Ostala trgovina na malo izvan prodavnica, tezgi i pijaca, 4910 Željeznički prevoz putnika, međumjesni, 4920 Željeznički prevoz tereta, 4931 Gradski i prigradski prevoz putnika, 4932 Taksi prevoz, 4939 Ostali prevoz putnika, 4941 Prevoz tereta, 4942 Usluge prevoza, 4950 Cjevovodni transport, 5010 Pomorski i priobalni prevoz putnika, 5020 Pomorski i priobalni prevoz tereta, 5030 Prevoz putnika unutrašnjim plovnim putevima, 5040 Prevoz tereta unutrašnjim plovnim putevima, 5110 Vazdušni prevoz putnika, 5121 Vazdušni prevoz tereta, 5122 Vasijski saobraćaj, 5210 Skladištenje, 5221 Uslužne djelatnosti u kopnenom saobraćaju, 5222 Uslužne djelatnosti u vodenom saobraćaju, 5223 Uslužne djelatnosti u vazdušnom saobraćaju, 5224 Manipulacija teretom, 5229 Ostale prateće djelatnosti u saobraćaju, 5310 Poštanske aktivnosti, 5320 Ostale poštanske i kurirske aktivnosti, 5510 Hoteli i sličan smještaj, 5520 Odmarališta i slični objekti za kraći boravak, 5530 Djelatnost kampova, auto-kampova i kampova za turističke prikolice, 5590 Ostali smještaj, 5610 Djelatnosti restorana i pokretnih ugostiteljskih objekta, 5621 Katering, 5629 Ostale usluge pripremanja i posluživanja hrane, 5630 Usluge pripremanja i posluživanja pića, 5811 Izdavanje knjiga, 5812 Izdavanje imenika i adresara, 5813 Izdavanje novina, 5814 Izdavanje časopisa i periodičnih izdanja, 5819 Ostala izdavačka djelatnost, 5821 Izdavanje kompjuterskih igara, 5829 Izdavanje ostalih softvera, 5911 Proizvodnja filmova, video-zapisa i televizijskog programa, 5912 Djelatnosti koje slede nakon proizvodnje filmova, video-filmova i televizijskog programa, 5913 Distribucija filmova, video-filmova i televizijskog programa, 5914 Djelatnost prikazivanja filmova, 5920 Snimanje i izdavanje zvučnih zapisa i muzike, 6010 Emitovanje radio-programa, 6020 Proizvodnja i emitovanje televizijskog programa, 6110 Kablovske telekomunikacije, 6120 Bežične telekomunikacije, 6130 Satelitska telekomunikacija, 6190 Ostale telekomunikacione djelatnosti, 6201 Kompjutersko programiranje, 6202 Konsultantske djelatnosti u oblasti informacione tehnologije, 6203 Upravljanje kompjuterskom opremom, 6209 Ostale usluge informacione tehnologije, 6311 Obrada podataka, hosting i sl., 6312 Veb portal, 6391 Djelatnosti novinskih agencija, 6411 Centralna banka, 6419 Ostalo monetarno posredovanje, 6420 Djelatnost holding kompanija, 6430 Povjerenički fondovi (trastovi), investicioni fondovi i slični finansijski entiteti, 6491 Finansijski lizing, 6492 Ostale usluge kreditiranja, 6499 Ostale nepomenute finansijske usluge, osim osiguranja i penzijskih fondova, 6511 Životno osiguranje, 6512 Neživotno osiguranje, 6520 Reosiguranje, 6530 Penzijski fondovi, 6611 Finansijske i robne berze, 6612 Brokerski poslovi s hartijama od vrednosti i berzanskom robom, 6619 Ostale pomoćne djelatnosti u pružanju finansijskih usluga, osim osiguranja i penzijskih fondova, 6621 Obrada oštećenih zahtjeva i procjenjivanje rizika i šteta, 6622 Djelatnost zastupnika i posrednika u osiguranju, 6629 Ostale pomoćne djelatnosti u osiguranju i penzijskim fondovima, 6630 Upravljanje fondovima, 6699 Pružanje informacija koje nisu pomenute na drugom mjestu, 6810 Kupovina i prodaja vlastitih nekretnina, 6820 Iznajmljivanje vlastitih ili iznajmljenih nekretnina i upravljanje njima, 6831 Djelatnost agencija za nekretnine, 6832 Upravljanje nekretninama za naknadu, 6910 Pravni poslovi, 6920 Računovodstveni, knjigovodstveni i revizorski poslovi, 7010 Upravljanje ekonomskim subjektom, 7021 Djelatnost komunikacija i odnosa s javnošću, 7022 Konsultantske aktivnosti u vezi s poslovanjem i ostalim upravljanjem, 7111 Arhitektonska djelatnost, 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, 7211 Istraživanje i eksperimentalni razvoj u biotehnologiji, 7219 Istraživanje i razvoj u ostalim prirodnim i inženjerskim naukama, 7220 Istraživanje i razvoj u društvenim i humanističkim naukama, poresko savjetovanje, 7311 Djelatnost reklamnih agencija, 7312 Medijsko predstavljanje, 7320 Istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnjenja, 7410 Specijalizovane dizajnerske djelatnosti, 7420 Fotografiske usluge, 7430 Prevođenje i usluge tumača, 7490 Ostale stručne, naučne i tehničke djelatnosti, 7500 Veterinarska djelatnost, 7711 Iznajmljivanje i lizing automobila i lakih motornih vozila, 7712 Iznajmljivanje i lizing kamiona, 7721 Iznajmljivanje i lizing opreme za rekreaciju i sport, 7722 Iznajmljivanje video-kaseta i kompakt-diskova, 7729 Iznajmljivanje i lizing ostalih predmeta za ličnu upotrebu i upotrebu u domaćinstvu, 7731 Iznajmljivanje i lizing

poljoprivrednih mašina i opreme, 7732 Iznajmljivanje i lizing mašina i opreme za građevinarstvo, 7733 Iznajmljivanje i lizing kancelarijskih mašina i kancelarijske opreme (uključujući kompjutere), 7734 Iznajmljivanje i lizing opreme za vodeni transport, 7735 Iznajmljivanje i lizing opreme za vazdušni transport, 7739 Iznajmljivanje i lizing ostalih mašina, opreme i materijalnih dobara, 7740 Lizing intelektualne svojine i sličnih proizvoda, izuzev autorskih prava, 7810 Djelatnost agencija za zapošljavanje, 7820 Djelatnost agencija za privremeno zapošljavanje, 7830 Ostalo ustupanje ljudskih resursa, 7911 Djelatnost putničkih agencija, 7912 Djelatnost tur-operatora, 7990 Ostale usluge rezervacije i djelatnosti povezane s njima, 8010 Djelatnost privatnog obezbeđenja, 8020 Usluge sistema obezbeđenja, 8030 Istražne djelatnosti, 8110 Usluge održavanja objekata, 8121 Usluge redovnog čišćenja zgrada, 8122 Usluge ostalog čišćenja zgrada i opreme, 8129 Usluge ostalog čišćenja, 8130 Usluge uređenja i održavanja okoline, 8211 Kombinovane kancelarijsko-administrativne usluge, 8219 Fotokopiranje, pripremanje dokumenata i druga specijalizovana kancelarijska podrška, 8220 Djelatnost pozivnih centara, 8230 Organizovanje sastanaka i sajmova, 8292 Usluge pakovanja, 8299 Ostale uslužne aktivnosti podrške poslovanju, 8413 Uređenje poslovanja i doprinos uspješnijem poslovanju u oblasti ekonomije, 8510 Predškolsko obrazovanje, 8520 Osnovno obrazovanje, 8531 Srednje opšte obrazovanje, 8532 Srednje stručno i tehničko obrazovanje, 8541 Obrazovanje poslije srednjeg koje nije visoko, 8542 Visoko obrazovanje, 8551 Sportsko i rekreativno obrazovanje, 8552 Umjetničko obrazovanje, 8553 Djelatnost škola za vozače, 8559 Ostalo obrazovanje, 8560 Pomoćne obrazovne djelatnosti, 8610 Djelatnost bolnica, 8621 Opšta medicinska praksa, 8622 Specijalistička medicinska praksa, 8623 Stomatološka praksa, 8690 Ostala zdravstvena zaštita, 8710 Djelatnosti smještajnih ustanova s medicinskom njegom, 8720 Socijalno staranje u smještajnim ustanovama za lica s teškoćama u razvoju, duševno oboljele osobe i osobe s bolestima zavisnosti, 8730 Rad ustanova za stara lica i lica s posebnim potrebama, 8790 Ostali oblici socijalne zaštite sa smještajem, 8810 Socijalna zaštita bez smještaja za stara lica i lica s posebnim potrebama, 8891 Djelatnost dnevne brige o djeci, 8899 Ostala socijalna zaštita bez smještaja, na drugom mjestu nepomenuta, 9001 Izvođačka umjetnost, 9002 Pomoćne djelatnosti u okviru izvođačke umjetnosti, 9003 Umjetničko stvaralaštvo, 9004 Rad umjetničkih ustanova, 9101 Djelatnosti biblioteka i arhiva, 9102 Djelatnost muzeja, 9103 Održavanje istorijskih lokacija, zgrada i sličnih turističkih spomenika, 9104 Djelatnost botaničkih i zooloških vrtova i nacionalnih parkova, 9200 Kockanje i kladenje, 9311 Djelatnost sportskih objekata, 9312 Djelatnost sportskih klubova, 9313 Djelatnost fitness klubova, 9319 Ostale sportske djelatnosti, 9321 Djelatnost zabavnih i tematskih parkova, 9329 Ostale zabavne i rekreativne djelatnosti, 9411 Djelatnosti poslovnih udruženja i udruženja poslodavaca, 9412 Djelatnosti strukovnih udruženja, 9420 Djelatnost sindikata, 9491 Djelatnost vjerskih organizacija, 9492 Djelatnost političkih organizacija, 9499 Djelatnost ostalih organizacija na bazi učlanjenja, 9511 Popravka kompjutera i periferne opreme, 9512 Popravka komunikacione opreme, 9521 Popravka elektronskih aparata za široku upotrebu, 9522 Popravka aparata za domaćinstvo i kućne i baštenske opreme, 9523 Popravka obuće i predmeta od kože, 9524 Održavanje i popravka namještaja, 9525 Popravka satova i nakita, 9529 Popravka ostalih ličnih predmeta i predmeta za domaćinstvo, 9601 Pranje i hemijsko čišćenje tekstilnih i krznenih proizvoda, 9602 Djelatnost frizerskih i kozmetičkih salona, 9603 Pogrebne i srodne djelatnosti, 9604 Djelatnost njege i održavanja tijela, 9609 Ostale lične uslužne djelatnosti, na drugom mjestu nepomenute, 9700 Djelatnost domaćinstava koja zapošljavaju posluhu, 9810 Djelatnost domaćinstava koja proizvode robu za sopstvene potrebe, 9820 Djelatnost domaćinstava koja obezbjeđuju usluge za sopstvene potrebe, 9900 Djelatnost eksteritorijalnih organizacija i tijela

Pretežna djelatnost Društva je:

### **5510 Hoteli i sličan smještaj**

Društvo će se baviti i spoljnotrgovinskim prometom i to:

- Vršanjem spoljnotrgovinskog prometa,
- Posredovanjem između domaćih i stranih lica u kupovini i prodaji robe i usluga,
- Komisionim poslovima na području prometa roba i usluga,
- Posebnim oblikom spoljnotrgovinskog prometa - kupovinom robe u inostranstvu radi prodaje u inostranstvu,
- Kupovinom i uvozom robe radi ponovnog izvoza,
- Konsignacioni poslovi,
- Malogranični promet,
- Međunarodna špedicija,
- Zastupanjem stranih firmi u prometu roba i usluga,
- Zaključivanjem ugovora i obavljanjem i drugih poslova prometa roba i usluga u okviru djelatnosti upisanih u sudski registar.

## **Odgovornost za obaveze**

### **Član 4.**

Društvo u pravnom prometu može da zaključuje ugovore i vrši druge poslove i radnje u okviru svoje pravne i poslovne sposobnosti i u prometu istupa u svoje ime i za svoj račun, u svoje ime i za tuđ račun i u tuđe ime i za tuđ račun.

Za obaveze Društvo odgovara cjelokupnom imovinom.

Osnivač ne odgovara za obaveze Društva, a snosi rizik u poslovanju do visine uloga.

Osnivač odgovara za obaveze Društva cjelokupnom imovinom:

- ako Društvo upotrijebi da bi postigao cilj koji je za njega zabranjen,
- ako suprotno propisima postupi sa imovinom Društva kao da je u pitanju njegova imovina,
- ako Društvo upotrijebi da bi oštetio povjerioce,
- ako smanji imovinu Društva u svoju korist ili u korist drugog lica, a znao je ili je morao znati da Društvo neće biti u stanju da izmiri obaveze prema trećim licima.

## **Kapital**

### **Član 5.**

1. Osnovni kapital Društva čini ulog njegovog Osnivača u novcu.

Vrijednost osnivačkog uloga Društva u novcu iznosi 1,00 € (jedan euro).

2. Pored novčanog kapitala Osnivači unose sledeće nepokretnosti kao nenovčani kapital:

- pravo korišćenja na nepokretnost označenoj kao katastarska parcela 2921/1, ukupne površine 2.180m<sup>2</sup> (1.231m<sup>2</sup> površina ispod objekta i 949m<sup>2</sup> građevinska parcela), iz lista nepokretnosti 3621, KO Budva;
- pravo svojine na zgradi broj 1 – troetažna garaža, izgrađenoj na katastarskoj parceli 2921/1, LN 3621, KO Budva;
- pravo svojine na PD1, površine 211m<sup>2</sup>, treća etaža garaže – poslovni prostor, u objektu br. 1 izgrađenom na katastarskoj parceli 2921/1, LN 3621, KO Budva;
- pravo svojine na PD2, površine 754m<sup>2</sup>, druga etaža garaže, u objektu br. 1 izgrađenom na katastarskoj parceli 2921/1, LN 3621, KO Budva;
- pravo svojine na PD3, površine 971m<sup>2</sup>, prva etaža garaže, u objektu br. 1 izgrađenom na katastarskoj parceli 2921/1, LN 3621, KO Budva;
- vrijednost poslovnog inventara, opreme i materijala unijetih u navedene nepokretnosti.

Osnivački kapital Društva se povećava nenovčanim ulogom Osnivača za iznos od **EUR 3.273.000,- (tri miliona dvije stotine sedamdeset tri hiljade)**, u skladu sa *Izveštajem o procjeni vrijednosti nepokretnosti* iz februara 2016. godine izrađenim od strane ovlaštenog procjenjivača Dreamy d.o.o., odnosno procjenjivača Mr. Sanje Radović i dipl. ing. mašinstva Zorana Boškovića.

3. Stoga, u skladu sa stavom 1 i 2 ovog člana, ukupan kapital Društva iznosi **EUR 3.273.001,- (tri miliona dvije stotine sedamdeset tri hiljade i jedan euro)**.
4. Shodno osnivačkom ulogu Osnivač je jedini vlasnik Društva - jednočlano društvo i raspolaže sa 100% udjela u Društvu
5. Osnivač i drugi članovi Društva mogu radi povećanja ili sticanja udjela u Društvu, u Društvo ulagati i nenovčana sredstva, čija će vrijednost biti prethodno procijenjena.

Za sve što posebno nije uređeno ovim Statutom u pogledu osnovnih uloga primjenjivaće se pozitivni propisi koji važe u Crnoj Gori.

### **Organizacija Društva**

#### **Član 6.**

Organizacija Društva bliže se uređuje posebnim aktom koji donosi Osnivač na predlog Izvršnog direktora.

### **Zastupanje Društva**

#### **Član 7.**

Društvo zastupa i predstavlja Izvršni direktor. Pored Izvršnog direktora, Društvo mogu zastupati i druga lica koje odredi Osnivač Društva.

### **Organi Društva**

#### **Član 8.**

Organi Društva su:

1. Osnivač Društva i
2. Izvršni direktor.
3. Ovlašćeni zastupnik,

Osnivač i Izvršni direktor Društva čine upravu Društva. Izvršni direktor Društva može biti i Osnivač Društva.

### **Osnivač Društva**

Osnivač Društva:

- donosi Statut Društva, program rada i program razvoja Društva;
- postavlja i razrješava Izvršnog direktora Društva;
- odlučuje o promjeni firme i sjedišta Društva;
- daje uputstva i smjernice za rad Izvršnom direktoru;
- stara se o urednoj i blagovremenoj izradi periodičnih izvještaja i donosi godišnji obračun Društva;
- odlučuje o statusnim promjenama i promjenama odluka Društva, te prestanku rada Društva;
- vrši druge poslove određene Statutom Društva.

Osnivaču može pripadati nadoknada za rad.

### **Izvršni direktor**

Izvršni direktor ima sljedeća ovlašćenja i obaveze:

- organizuje, usklađuje, rukovodi procesom rada i poslovanjem Društva;
- odgovoran je za zakonitost rada Društva;
- raspoređuje radnike u skladu sa propisima;
- podnosi izvještaj o rezultatima poslovanja po periodnom ili godišnjem obračunu;
- stara se o zaštiti na radu;
- vrši druge poslove koji spadaju u domen rukovođenja Društva.

Izvršni direktor Društva je Anna Svitkovskaia, državljanka Ruske federacije, sa oznakom pasoša: P RUS 71 0886906, sa adresom prebivališta na: Mainski put 58, Budva. Izvršnog direktora Društva imenuje i razrješava osnivač Društva. Izvršni direktor se imenuje na period od godinu dana uz mogućnost ponovnog imenovanja.

Osnivač Društva sa Izvršnim direktorom zaključuje poseban ugovor kojim se utvrđuju prava, obaveze i odgovornosti Izvršnog direktora, kao i uslovi za prestanak funkcije prije isteka roka utvrđenog ugovorom.

Osnivač Društva će preuzeti svu pravnu i finansijsku odgovornost za sve akte donešene od strane Izvršnog direktora, osim za lažne i ilegalne akte.

### **Ovlašćeni zastupnik**

Ovlašćene zastupnike imenuje Osnivač.

Osnivač može u svako doba zamjeniti ovlašćenog zastupnika kojeg je sam imenovao ili takvom zastupniku postaviti zamjenika.

Ovlašćeni zastupnik je lice koje vrši rukovodilačke funkcije u Društvu zajedno sa Izvršnim direktorom Društva, i ima sva prava i obaveze kao i Izvršni direktor Društva.

Ovlašćeni zastupnik Društva je **Rustam Safin**, državljanin Uzbekistana, sa oznakom pasoša P UZB AA0143448.

### **Troškovi poslovanja i utvrđivanje i raspodjela dobiti**

#### **Član 9**

Dobit pripada Osnivaču. Raspodjela dobiti vrši se po godišnjem obračunu. Odluku o raspodjeli dobiti donosi Osnivač.

Gubitak pokriva Osnivač do visine osnovnog kapitala uplaćenog u novcu. Osnivač može donijeti odluku o pokriću gubitka dopunskom uplatom kapitala.

### **Kontrola aktivnosti Društva**

#### **Član 10.**

Osnivač će u svako doba imati pravo da vrši uvid u djelatnost, pregleda prostore i finansijsko polovanje Društva. Knjigovodstvene knjige i druga dokumentacija vodiće se prema važećim zakonima u vezi sa svakim poslom i biće u svako razumno vrijeme dostupna Osnivaču. Osnivač ima pravo da o svom trošku vrši nezavisnu kontrolu finansija Društva. Osnivač može odlučiti da

poslovanje Društva bude pregledano i revidovano i od strane priznate firme za izradu bilansa koju odredi.

### **Fondovi Društva**

#### **Član 11.**

Društvo može da ima rezervni fond. U rezervni fond svake godine od dobiti se unosi 5%, dok fond ne dostigne 10% ukupnog kapitala Društva. Rezervni fond upotrebljava se samo za pokrivanje gubitka.

Društvo može imati više rezervnih fondova saglasno zakonu ili odlukama Osnivača.

### **Statusne promjene i promjene oblika Društva**

#### **Član 12.**

##### **Statusne promjene**

Društvo se može spojiti sa drugim Društvom (spajanje), podijeliti na dva ili više Društava (podjela) i promijeniti oblik (promjena oblika Društva). Spajanje, pripajanje i podjela Društva, vrši se saglasno odredbama Zakona o privrednim društvima. Odluku o statusnim promjenama Društva donosi Osnivač Društva na način utvrđen ovim Statutom.

##### **Promjena oblika Društva**

Društvo može promijeniti oblik u drugi oblik ako ispunjava uslove o osnivanju oblika utvrđene Zakonom o privrednim društvima.

Odluku o promjeni oblika Društva donosi Osnivač.

##### **Nadležno pravo**

#### **Član 13.**

Na sva pitanja koja se odnose na važenje, tumačenje ili izvršenje Ugovora o osnivanju i ovog Statuta biće primijenjeni važeći propisi u Crnoj Gori.

### **Postupak izmjene Statuta i donošenje opštih akata**

#### **Član 14.**

Statut je osnovni opšti akt Društva koji donosi Osnivač Društva. Predlog za izmjene i donošenje Statuta može dati:

1. Osnivač i
2. Izvršni direktor.

Druge opšte akte Društva donosi Osnivač Društva, izuzev opšteg akta o sistematizaciji radnih mjesta koji donosi Izvršni direktor u skladu sa zakonskim propisima koji regulišu radne odnose. Drugi opšti akti Društva moraju biti u saglasnosti sa Statutom i Odlukom o osnivanju. Pojedinačni akti koje donose organi i ovlašćeni pojedinci u Društvu moraju biti u skladu sa odgovarajućim opštim aktima Društva.

### **Prelazne i završne odredbe**

#### **Član 15.**

Za sve što nije regulisano ovim Statutom primjenjivaće se zakonski i podzakonski akti koji važe u Crnoj Gori.

Ovaj Statut stupa na snagu danom registracije Društva u Centralni Registar Privrednih Subjekata u Podgorici.

Ostala opšta akta Društva stupaju na snagu sedmog dana od dana donošenja.

**U Budvi, dana 30.05.2016. godine**

**„Astra Montenegro Investment Association“ d.o.o.**

  
Izvršni direktor, Neil Emilfarb



## PUNOMOĆJE

Ovlašćuje se **Teodora Dabović** i   
društva **Dukley Hotel d.o.o. Budva („Društvo“)**, registrovanog pod registarskim  
brojem 50732722 i matičnim brojem 03050831, podnese zahtjev za registrovanje  
povećanja nenovčanog kapitala Društva kod Centralnog registra privrednih subjekata u  
Podgorici.

Punomoćnik je ovlašćen da po sprovednim promjenama, preuzme rješenje o registraciji  
istih.

U Budvi, 30.05.2016. godine

U ime „**Astra Montenegro Investment Association**“ d.o.o. Budva

  
\_\_\_\_\_  
**Igor Peljuchno**

