

**Informacija o aktivnostima na realizaciji Ugovora za prodaju 74,9749%
akcijskog kapitala društva „Jadran“ a.d Perast
sa
predlogom Aneksa br.2 i predlogom Ugovora o hipoteci**

Na osnovu Odluke Savjeta za privatizaciju Agencija Crne Gore za prestruktuiranje privrede i strana ulaganja 21.februara 2006.godine objavila je tender za prodaju 1.234.884 akcija "Jadran" a.d Perast odnosno 74,9749% kapitala.

Ugovor za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran“ a.d Perast zaključen je između Fonda za razvoj Republike Crne Gore, Republičkog fonda penzijskog i invalidskog osiguranja i Zavoda za zapošljavanje Crne Gore i Vlade Crne Gore, kao Prodavaca i Imobilie d.o.o. Budva, kao Kupca 20.oktobra 2006.godine, a izmijenjen Aneksom br.1 od 16.novembra 2009.godine u pogledu izvršenja obaveza preuzetih Ugovorom.

Ugovorom se Kupac obavezao da za 74,979% akcijskog kapitala plati kupoprodajnu cijenu od **5.090.000 eura**. Kupac je ovu obavezu blagovremeno izvršio i kod CDA je upisan kao vlasnik navedenog akcijskog kapitala. Ugovorom se Kupac takođe obavezao da u "Jadran" a.d prema investicionom programu investira ne manje od **10.000.000 eura**, u roku ne dužem od 36 mjeseci, s tim da za 12 mjeseci treba da pribavi sve neophodne dozvole i odobrenja za ispunjenje Investicionog programa, a da u narednom roku od 24 mjeseca izvrši Investicioni program. Garancija za ispunjenje Investicionog programa prvobitno je bila utvrđena u iznosu od **5.000.000 eura**.

U predviđenom roku nije došlo do realizacije investicije pa su ugovorne strane redefinisale ugovorni odnos na način što su 16.novembra 2009.godine zaključile Aneks br.1 Ugovora za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala "Jadran" a.d Perast kojim je izmijenjena:

- visina iznosa bankarske garancije kao sredstva obezbjeđenja za ispunjenje Investicionog programa, a ista je smanjena na **3.000.000 eura**;
- početak roka izvršenja Investicionog programa koji je vezan za usvajanje Detaljnog urbanističkog plana Perast, odnosno ne duže od 36 mjeseci od dana usvajanja DUP Perast, a Investicioni program ostao je neizmijenjen.

Kupac do danas nije otpočeo realizaciju Investicionog programa. Uzrok tome je nepredviđeni problem sa k.p 85 KO Perast, koja zajedno sa k.p 84 KO Perast čini jedinstvenu urbanističku parcelu, a koje su u funkciji palate Smekja. Urbanistički projekat grada Perasta donijet je 29.decembra 2011.godine, a naknadno je utvrđeno da istim za k.p 85 KO Perast nije definisana namjena odnosno nisu postojali konzervatorski uslovi koji su neophodan dio urbanističko-tehničkih uslova. Zbog nepostojanja planskih preduslova otpočinjanje investicije je bilo nemoguće. Na inicijativu ovog Ministarstva upućenu Ministarstvu kulture kao nadležnom, obavljena su arheološka istraživanja u februaru 2014.godine. Rok za realizaciju investicije iz Aneksa br.1 istekao je nešto ranije, odnosno u decembru 2013.godine.

U septembru 2014.godine Kupcu su izdati UTU uslovi za izradu tehničke dokumentacije za kompleks Palate Smekja na urbanističkim parcelama UP 84-a,b,c, u zahvatu UP "Grada Perasta", Opština Kotor.

Sve prethodno navedene aktivnosti su rezultirale pripremom Predloga Aneksa br.2 Ugovora za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran“ a.d Perast i Ugovora o hipoteci, koji se nalaze u prilogu ovog akta. U tom procesu usaglašeni su novi uslovi pod kojim će investitor otpočeti realizaciju investicije u Perastu.

Prvobitnim Predlogom Aneksa br.2 Ugovora za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran“ AD Perast i Ugovora o hipoteci koji je dostavljen Investiciono-razvojnog fondu, Fondu PIO i Zavodu za zapošljavanje Crne Gore aprila o.g. bilo je predloženo sljedeće:

- Kupac je dužan da u cilju realizacije Novog investicionog programa i Biznis plana u potpunosti, **u kvantitativnom i kvalitativnom smislu, izvrši ulaganja u iznosu ne manjem od 5.000.000 eura.**
- Investicionim programom je predviđeno i da će na ovoj lokaciji biti realizovani **hotelski sadržaj kapaciteta 110 smještajnih jedinica.**
- **Rok za realizaciju** novog Investicionog programa i Biznis plana u potpunosti, u kvantitativnom i kvalitativnom smislu, **počinje danom potpisivanja Aneksa, a trajeće najduže 48 mjeseci od dana potpisivanja.**
- Za obezbjeđenje ispunjenja Novog investicionog programa i Biznis plana predlaže se uspostavljanje hipoteke na imovini Kupca odnosno palati Zmajević - Perast čija procijenjena vrijednost iznosi **3.679.000 eura**
- Aneksom je **predloženo davanje saglasnosti za otuđenje nepokretnosti u vlasništvu "Jadran" a.d Perast** s tim što je Kupac dužan da iznos dobijen prodajom nepokretnosti investira u izgradnju hotela, ali na način da **investirani iznos neće biti uračunat u vrijednost ukupnih investicionih ulaganja definisanih Novim investicionim programom i Biznis planom.**
- **Za otklanjanje nedostataka**, shodno nalogu Kontrolora ili Prodavca, Kupcu može biti **ostavljen rok ne kraći od 30 dana i ne duži od 180 dana.**
- Ukoliko Kupac u ostavljenom roku ne otkloni nedostatke stiču se uslovi da Prodavac pokrene postupak naplate iznosa na koji glasi obezbjeđenje ispunjenja.
- **Ukoliko Kupac ne izvrši investicionu obavezu u skladu sa Novim investicionim programom i Biznis planom, Prodavac zadržava pravo da iskoristi Obezbjeđenje ispunjenja u iznosu koji preostaje do ispunjenja investicione obaveze od 5.000.000 eura i jednostrano raskine ugovor.**

- U slučaju raskida Ugovora Kupac će vratiti Prodavcu imovinu koja je predmet kupoprodajnog ugovora i nadoknaditi vrijednost imovine koja je otuđena u visini iznosa za koji je ista kupljena od Prodavca.
- Kupcu će od strane Prodavca biti nadoknađen iznos koji odgovara **100% iznosa kupoprodajne cijene**, a u slučaju da je izvršeno više od 80% ulaganja predviđenih Novim investicionim programom u kvalitativnom i kvantitativnom smislu, pri čemu se u iznos ulaganja neće uračunati iznos investiranih sredstava u rekonstrukciju palate Smekja i **100% investiranog iznosa**.

Na predmetni tekst predloga Aneksa br.2 Ugovora za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran“ a.d Perast i predloga Ugovora o hipoteci dobijeno je objedinjeno mišljenje Investiciono-razvojnog fonda, Fonda PIO i Zavoda za zapošljavanje Crne Gore br.01-184/3 od 20. aprila 2015.godine, a na osnovu kojeg je izvršena dopuna dokumentacije i korekcija teksta predloga Aneksa br.2:

Uvažena je sugestija Investiciono-razvojnog fonda, Fonda PIO i Zavoda za zapošljavanje Crne Gore i **visina minimalnih investicionih ulaganja** je definisana u iznosu od **10.000.000 eura**.

Po zahtjevu ovog Ministarstva Komisija za kontrolu, ocjenu i dinamiku investicija (rješenje br. 01-604/1 od 20.02.2004. i rješenje br. 01-641/1 od 07.04.2014.godine) je izvršila pregled finansijske dokumentacije u službenim prostorijama kompanije „Jadran“ a.d Perast i nadzor nad pripadajućim objektima, a izvještaj sa prilogima se nalazi u prilogu. Prilog ovoj Informaciji je i dopis br.06-184/4 od 04. maja 2015.godine sa popisom osnovnih sredstava – građevinski objekti i zemljište „Jadran“ a.d koji potpisuje Marija Todorović, izvršna direktorka „Jadran“ a.d Perast.

U izvještaju Kontrolora su detaljnije obrazloženi dosadašnji troškovi investitora u vezi sa „Jadran“ a.d Perast. Napominjemo da se u izvještaju Kontrolora navodi da je investitor u dijelu građevinskih i drugih srodnih radova u Palatu Smekja do sada uložio 1.291.169,71 eura. U odnosu na sugestiju fondova da je samo društvo „Jadran“ a.d. Perast uložilo 926.301,73 eura, dato je pojašnjenje da: „„Jadran“AD nema sopstvenih izvora finansiranja, društvo se ne bavi nikakvim poslom da bi moglo sebe finansirati i ulagati u obnovu palate Smekja. Sve finansijske potrebe društva pokriva „Imobilija“ d.o.o. s tim što se u finansijama društva finansiranje „Imobilie“ vodi na dva konta, pa je došlo do ovakvog izvještaja Kontrolora.”

Dodatno je razmotren i, u komunikaciji sa predstavnikom investitora, iz predloga Aneksa br.2 uklonjen čl.4 odnosno predlog da se izvrši otuđenje nepokretnosti u vlasništvu „Jadran“ a.d Perast kao i da se iznos dobijen prodajom nepokretnosti investira u izgradnju hotela, ali na način da investirani iznos neće biti uračunat u vrijednost ukupnih investicionih ulaganja definisanih Novim investicionim programom i Biznis planom.

Predlog da se u čl.6 doda tačka kojom će se promijeniti član 7.3 osnovnog Ugovora, na način da glasi: „Kupac se obavezuje da na dan potpisivanja Aneksa, potpiše i pred službenikom CDA ovjeri obrazac za prenos akcija, kojim ovlašćuje CDA da izvrši prenos akcija sa kupca na Prodavce na osnovu izjave Savjeta za privatizaciju i Prodavca o

jednostranom raskidu Ugovora, i da taj obrazac preda službeniku CDA" nije prihvaćen jer je u skladu sa Ugovorom nad akcijama društva upisan teret zabrane raspolaganja i opterećenja u korist Vlade Crne Gore, što je potvrđeno dopisom CDA od 11.07.2014.godine.

S obzirom da je već Aneksom br. 1 prihvaćeno smanjenje iznosa garancije sa prvobitnih 5.000.000 eura na 3.000.000 eura, iznos obezbjeđenja od 3.679.000 eura je ocijenjen kao prihvatljiv.

Investitor je u obavezi da prije zaključenja Aneksa br.2 dostavi uređene i ažurirane listove nepokretnosti.

Shodno svemu prethodno navedenom, predlažemo da Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte usvoji sljedeće

ZAKLJUČKE

1. Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte je razmotrio i usvojio Informaciju o aktivnostima na realizaciji Ugovora za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran“ a.d Perast sa predlogom Aneksa br.2 i predlogom Ugovora o hipoteci.
2. Zadužuje se kompanija „Jadran“ AD Perast da u najkraćem roku dostavi uređjene listove nepokretnosti 92 i 309 KO Perast, a koji se odnose na predmet buduće zaloge, kao i listove nepokretnosti za k.p 84 i 85 KO Perast, a nakon čega će se pristupiti potpisivanju Aneksa br.2 Ugovora za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran“ AD i Ugovora o hipoteci.
3. Zadužuje se Ministarstvo održivog razvoja i turizma da, u skladu sa ugovornim obavezama, nastavi praćenje aktivnosti na realizaciji ove investicije i da o tome redovno izvještava Vladu Crne Gore.

ANEKS II
UGOVORA ZA PRODAJU 74,9749% AKCIJSKOG KAPITALA DRUŠTVA
„JADRAN“AD PERAST

Zaključen u Podgorici _____ 2015. godine, između:

1. PRODAVACA:

- **INVESTICIONO-RAZVOJNI FOND CRNE GORE**, kojeg zastupa Zoran Vukčević, predsjednik Odbora direktora (u daljem tekstu: „Prodavac“),
- **FOND PENZIJSKOG I INVALIDSKOG OSIGURANJA CRNE GORE**, kojeg zastupa Dušan Perović, direktor (u daljem tekstu: „Prodavac“),
- **ZAVOD ZA ZAPOŠLJAVANJE CRNE GORE**, kojeg zastupa Vukica Jelić, direktorica (u daljem tekstu: „Prodavac“)

(Investiciono-razvojni fond Crne Gore, Fond penzijskog i invalidskog osiguranja i Zavod za zapošljavanje Crne Gore u daljem tekstu nazivaju se zajedno „Prodavci“, a pojedinačno „Prodavac“)

- **VLADA CRNE GORE**, koju zastupa Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte, putem ovlaštenog predstavnika Branimira Gvozdenovića, ministra održivog razvoja i turizma, sa jedne strane

i

2. KUPCA:

- **„IMOBILIA“ DOO BUDVA**, koje zastupa Ćupić Branko, osnivač i vlasnik (u daljem tekstu: „Kupac“), sa druge strane

IMAJUĆI U VIDU DA:

- je Ugovor za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran“ AD Perast (u daljem tekstu „Ugovor“), potpisan između Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore, Fonda penzijskog i invalidskog osiguranja i Zavoda za zapošljavanje Crne Gore kao prodavaca, Vlade Crne Gore i „Imobilia“ DOO Budva, kao kupca, zaključen 20. oktobra 2006. godine;
- je Aneks br.1 Ugovora za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran“AD Perast potpisan 16.11.2009. godine;
- do dana potpisivanja ovog Aneksa nije realizovana obaveza Kupca koja se odnosi na realizaciju Investicionog programa, shodno članu 3 Aneksa br.1. kojim je definisano da je Kupac obavezan da investira u Društvo u svemu prema Investicionom programu, , koji čini Prilog 1 Ugovora i koji se odnosi na investiciona ulaganja ne manja od 10.000.000 €, u roku neophodnom za realizaciju ulaganja u kvantitativnom i kvalitativnom smislu, ali ne dužem od 36 mjeseci od dana usvajanja Detaljnog urbanističkog plana za Perast, što će pisano

konstatovati lica ili organ koje izabere Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte u skladu sa članom 6. Ugovora;

- da je dana 29. decembra 2011. godine usvojen UP Perast, te da je neophodno uskladiti Novi investicioni program sa važećom planskom dokumentacijom;
- evidentno postoji obostrani interes ugovornih strana da se u potpunosti realizuje Novi investicioni program koji će doprinijeti podizanju nivoa standarda turističke ponude Opštine Kotor, Perasta i Crne Gore u cjelini.

UGOVORNE STRANE SU SAGLASNE U SLJEDEĆEM:

Član 1

U članu 1 Ugovora, definicija „Garancija za ispunjenje”, mijenja se i glasi:

„Obezbjedenje ispunjenja”, podrazumijeva ustanovljavanje hipoteke na imovini Kupca, koju čini Palata Zmajević, koja se nalazi na kat. parcelama br.32 i 32/1, LN br.92 i kat. parcelama br.39 i 41/1 LN 309 KO Perast, ukupne površine 1.186 m², u korist Prodavca, na procijenjenu vrijednost od 3.679.000,00€, kao garancije za ispunjenje Novog investicionog programa i Biznis plana, potpisivanjem Ugovora o hipoteci najkasnije na dan potpisivanja ovog Aneksa, koji će predstavljati Prilog I ovog Aneksa i činiti njegov sastavni dio.“

U članu 1 Ugovora, definicija „Trajanje Investicionog programa” mijenja se i glasi:

„Trajanje Novog Investicionog programa”, predstavlja vrijeme neophodno za realizaciju Novog investicionog programa i Biznis plana u potpunosti, u kvantitativnom i kvalitativnom smislu, u skladu sa Novim investicionim programom i Biznis planom, a vrijeme realizacije programa počinje od dana potpisivanja Aneksa II ugovora i trajeće najduže 48 mjeseci od dana potpisivanja.“

U cijelom tekstu Ugovora termin: „Garancija za ispunjenje”, odnosno „Činidbena grancija”, mijenjaju se terminom: „Obezbjedenje ispunjenja”, a termin: „Investicioni program” mijenja se terminom: „Novi investicioni program i Biznis plan”.

Član 2

Član 2.2 Ugovora mijenja se i glasi:

„Kupac se obavezuje da će svoju obavezu da investira u Društvo, u kvantitativnom i kvalitativnom smislu, ispuniti u svemu prema Novom investicionom programu i Biznis planu, koji čini Prilog II ovog Aneksa, a koji se odnosi na ulaganja ne manja od 10.000.000 € i da će:

- ***Ministarstvu održivog razvoja i turizma, kao nadležnom državnom organu, najkasnije u roku od 6 mjeseci od dana potpisivanja Aneksa II ugovora u skladu sa zakonom definisanom procedurom i zahtjevanom dokumentacijom, predati potpun zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju Hotela;***
- ***Najkasnije u roku od 3 mjeseca od dana izdavanja građevinske dozvole od strane nadležnog ministarstva, otpočeti sa realizacijom pripremnih građevinskih radova, u skladu sa prethodno izdatom građevinskom dozvolom, što će biti konstatovano zapisnikom nadležnog inspeksijskog organa;***
- ***Najkasnije u roku od dvije godine od dana dobijanja građevinske dozvole realizovati 50% ukupnih sredstava za investiciona ulaganja, shodno ugovorenom Novom investicionom programu i Biznis planu, što će biti konstatovano izvještajem Kontrolora;***

- **Najkasnije u roku od 48 mjeseci od dana potpisivanja Aneksa II u potpunosti u kvalitativnom i kvantitativnom smislu, shodno ugovorenom Novom investicionom programu i Biznis planu, isti realizovati i hotel staviti u funkciju, što će biti konstatovano izvještajem Kontrolora.**

U slučaju da je Kupac, u skladu sa zakonom, predao potpun zahtjev za izdavanje bilo kog odobrenja, saglasnosti ili bilo koje druge isprave u postupku izdavanja građevinske dozvole, a da nadležni organ nije donio odluku u zakonom definisanom roku po predmetnom zahtjevu, rokovi iz člana 2 stav 1 alineja 1,2,3 i 4 ovog Aneksa produžavaju se za vrijeme kašnjenja.

Član 3

Član 4.2.2 Ugovora mijenja se i glasi: "Kupac će ustanoviti hipoteku u korist Prodavca na Palati „Zmajević" kao Obezbjedenje ispunjenja Novog investicionog programa i Biznis plana i ostalih obaveza Kupca u skladu sa Ugovorom i to najkasnije u roku od 30 dana od dana potpisivanja ovog Aneksa, u skladu sa članom 8 ovog Aneksa."

Član 4

U članu 6 Ugovora, u stavu 5 nakon riječi „Savjet za privatizaciju" dio teksta: „naplatiti iznos na koji glasi Činidbena garancija", mijenja se i glasi: "ostaviti Kupcu dodatni rok koji ne može biti kraći od 30 niti duži od 180 dana za otklanjanje nedostataka, a ukoliko Kupac ne postupi po nalogu Kontrolora ili Prodavca ni u naknadno ostavljenom roku, Prodavac ima pravo da pokrene postupak naplate iznosa na koji glasi Obezbjedenje ispunjenja i jednostrano raskine ugovor."

Nakon stava 5 dodaju se st. 6 i 7 koji glase:

"U slučaju da Kupac ne izvrši Investicionu obavezu u kvantitativnom i kvalitativnom smislu u rokovima predviđenim članom 2.2 Ugovora, kao i ukoliko istu ne izvrši na način predviđen Novim investicionim programom i Biznis planom, Prodavac ima pravo da iskoristi Obezbjedenje ispunjenja u iznosu koji preostaje do ispunjenja investicione obaveze od 10.000.000 € i jednostrano raskine Ugovor.

U slučaju raskida Ugovora iz razloga predviđenih ovim članom, analogno će se primjenjivati čl. 7.2 i 7.3 ovog Ugovora."

Postojeći stav 6 postaje stav 8.

Član 5

Član 7.2 Ugovora mijenja se i glasi:

"U slučaju raskida Ugovora Kupac će Prodavcu vratiti akcije društva koje su predmet kupoprodajnog ugovora i nadoknaditi vrijednost imovine koja je otuđena u visini iznosa za koji je ista kupljena od Prodavca, a Kupcu će biti nadoknađen od strane Prodavca iznos koji odgovara 100% iznosa kupoprodajne cijene.

U slučaju da je izvršeno više od 80% ulaganja predviđenih Novim investicionim programom u kvalitativnom i kvantitativnom smislu, Kupcu će biti nadoknađeno i 100% investiranog iznosa."

Član 6

U članu 9 Ugovora riječi „povući“ mijenjaju se riječima „pokrenuti postupak naplate“.

Član 7

Preduslov za stupanje na snagu ovog Aneksa je da Kupac u roku od 30 dana od dana potpisivanja ovog Aneksa Prodavcu, kao Obezbjedenje ispunjenja, dostavi dokaz o pravosnažnom upisu hipoteke na imovini u korist Prodavca, u skladu sa Ugovorom o hipoteci i ovim Aneksom.

U slučaju da Kupac u roku od 30 dana od dana potpisivanja Aneksa ne dostavi dokaz o pravosnažnom upisu hipoteke na imovini, u skladu sa ovim članom, ovaj Aneks neće imati pravno dejstvo u svim ostalim odredbama, osim člana 5 ovog Aneksa koji će imati pravno dejstvo među ugovornim stranama, a kojim se mijenja član 7.2 Ugovora.

Član 8

Aneks II Ugovora, smatra se zaključenim i proizvodi pravno dejstvo kada bude ispunjen Preduslov za stupanje na snagu iz člana 7 ovog Aneksa, osim člana 5 ovog Aneksa koji proizvodi dejstvo danom potpisivanja Aneksa.

Član 9

Stupanjem na snagu ovog Aneksa prestaje da važi Aneks br.1 Ugovora za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran“ AD Perast.

Član 10

Sve ostale odredbe Ugovora za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran“ AD Perast, ostaju na snazi.

Član 11

Aneks II Ugovora je sačinjen u 10 (deset) istovjetnih primjeraka od kojih svaka strana zadržava po 2 (dva).

Za Prodavca

INVESTICIONO – RAZVOJNI FOND CRNE GORE A.D

(Zoran Vukčević, predsjednik Odbora direktora Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore)

FOND PENZIJSKOG I INVALIDSKOG OSIGURANJA

(Dušan Perović, direktor Fonda penzijskog i invalidskog osiguranja)

ZAVOD ZA ZAPOSŁJAVANJE CRNE GORE

(Vukica Jelić, direktorica Zavoda za zapošljavanje Crne Gore)

VLADA CRNE GORE

(Branimir Gvozdenović, ministar održivog razvoja i turizma)

Za kupca

“IMOBILIA” DOO BUDVA

(Branko Ćupić, osnivač i vlasnik kompanije „Imobilia“ DOO Budva)

UGOVOR O HIPOTECI

Zaključen u Podgorici _____ 2015.godine, između:

- **INVESTICIONO-RAZVOJNOG FONDA CRNE GORE**, kojeg zastupa Zoran Vukčević, predsjednik Odbora direktora
- **FONDA PENZIJSKOG I INVALIDSKOG OSIGURANJA CRNE GORE**, kojeg zastupa Dušan Perović, direktor
- **ZAVODA ZA ZAPOSŁJAVANJE CRNE GORE**, kojeg zastupa Vukica Jelić, direktorica
- **VLADE CRNE GORE**, koju zastupa Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte, putem ovlašćenog predstavnika Branimira Gvozdenovića, ministra održivog razvoja i turizma,

(Investiciono-razvojni fond Crne Gore, Fond penzijskog i invalidskog osiguranja, Zavod za zapošljavanje Crne Gore i Vlada Crne Gore se u daljem tekstu nazivaju zajedno „**Hipotekarni povjerioci**“), sa jedne strane

i

- **Branka Ćupića**, JMB 2608956210033, adresa hotel „Bellevue“ Bečići, osnivača i vlasnika „IMOBILIA“ DOO BUDVA (u daljem tekstu: „**Hipotekarni dužnik**“), sa druge strane.

PREDMET UGOVORA

Član 1

Hipotekarni dužnik se obavezuje da radi obezbjeđenja potraživanja Hipotekarnog povjerioca, dozvoli upis u katastar nepokretnosti, u korist Hipotekarnog povjerioca, hipoteke na Palati „Zmajević“ koja je u svojini Branka Ćupića, kao Hipotekarnog dužnika (obim prava svojine 1/1), upisanoj u listu nepokretnosti br.309 i br.92 KO Perast, bez tereta i ograničenja, a Hipotekarni povjerilac se obavezuje da po prestanku njegovog potraživanja, Hipotekarnom dužniku izda potvrdu radi brisanja hipoteke iz javne knjige.

POTRAŽIVANJE KOJE SE OBEZBJEĐUJE HIPOTEKOM

Član 2

Hipoteka se ustanovljava radi Obezbjedenja ispunjenja Novog investicionog programa i Biznis plana, shodno Ugovoru za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran“AD Perast, koji je potpisan dana 20. oktobra 2006. godine između Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore, Fonda penzijskog i invalidskog osiguranja i Zavoda za zapošljavanje Crne Gore, kao Prodavaca Vlade Crne Gore i „Imobilia“ DOO Budva, kao Kupca i Aneksu II predmetnog ugovora.

Hipoteka se ustanovljava radi Obezbjedenja ispunjenja Novog investicionog programa i Biznis plana u iznosu od 10.000.000 € (slovima: deset miliona eura), u skladu sa Aneksom II, na procijenjenu vrijednost Palate Zmajević u iznosu od 3.679.000,00€.

CLAUSULA INTABULANDI

Član 3

Hipotekarni dužnik je saglasan da se na ime Hipotekarnog povjerioca u katastar nepokretnosti upiše hipoteka na nepokretnosti bliže opisanoj u članu 1 ovog Ugovora.

PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Član 4

Hipotekarni dužnik ima pravo da drži i upotrebljava nepokretnost opterećenu hipotekom, da je izdaje u zakup, ali nema pravo da je otuđi bez prethodne saglasnosti Hipotekarnog povjerioca.

Strane su saglasne da će prodavci, na obrazloženi zahtjev kupca, uz priložen izvještaj Kontrolora kojim se potvrđuje ispunjenost obaveze Kupca iz Novog investicionog programa, u skladu sa Ugovorom za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran“AD Perast, u iznosu od najmanje 10.000.000€ i ispunjenje Novog investicionog programa i Biznis plana u kvalitativnom i kvalitativnom smislu, dati saglasnost za brisanje hipoteke upisane u skladu sa članom 2 ovog ugovora.

Član 5

Hipoteka se odnosi na cijelu nepokretnost, na njene plodove dok su neodvojeni, kao i na njene druge sastavne djelove ili pripatke. Ako se nepokretnost podijeli, hipoteka nastavlja da opterećuje sve njene djelove.

Hipotekarni dužnik je dužan čuvati nepokretnost opterećenu hipotekom sa pažnjom dobrog privrednika, odnosno dobrog domaćina.

Hipotekarni dužnik je dužan da obavijesti Hipotekarnog povjerioca o svim promjenama koje nastanu na nepokretnostima, a naročito o pogoršanju njihovog stanja ili gubljenju vrijednosti, inače odgovara za prouzrokovanu štetu.

Hipotekarni dužnik je saglasan da mu se dostava svih pismena koja proizilaze iz ovog Ugovora uručuju lično ili upućuju na adresu iz ovog Ugovora, te da se smatraju dostavljenim danom prijema, odnosno danom predaje preporučene pošiljke pošti.

Hipotekarni dužnik je dužan obavijestiti Hipotekarnog povjerioca o svakoj promjeni adrese, u suprotnom, saglasan je da će se svaka dostava pismena koja proizilaze iz ovog Ugovora smatrati urednom, danom predaje preporučene pošiljke pošti, bez obzira da li je dostava uspjela ili ne.

Član 6

Hipotekarni dužnik, pod punom krivičnom i materijalnom odgovornošću, garantuje da je isključivi i jedini vlasnik nepokretnosti iz člana 1 ovog Ugovora, da na istim ne postoje

prava trećih lica, te da ne postoje bilo kakve pravne smetnje za zaključenje ovog Ugovora.

Hipotekarni povjerilac je ovlašten da suprostavi svoje pravo svim trećim licima, kao i Hipotekarnom dužniku, a posebno da zahtijeva zaštitu povrijeđenog založnog prava sredstvima koja se koriste za zaštitu knjižnih prava.

ROK DOSPIJEĆA I NAČIN NAMIRENJA

Član 7

Krajnji rok dospijeća potraživanja je 5 godina od dana zaključenja ovog ugovora, u skladu sa članom 2 Aneksa II Ugovora za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran“AD Perast.

Ukoliko iznos iz člana 2 ovog ugovora ne bude investiran u svemu prema Novom investicionom programu i Biznis planu, a u skladu sa Ugovorom za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran“AD Perast i Aneksom II predmetnog ugovora i u roku iz prethodnog stava ovog člana, potraživanje će se namiriti sudskom prodajom, u skladu sa odredbama Zakona o svojinsko-pravnim odnosima ("Sl.list CG" br.19/09).

Ugovorne strane su saglasne da ukoliko, na osnovu Ugovora za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran“AD Perast i Aneksa II predmetnog ugovora, dospijeće potraživanja nastupi prije roka predviđenog u stavu 1 ovog člana, Hipotekarni povjerilac ima pravo da namiri svoje potraživanje sudskom prodajom nepokretnosti iz člana 1 ovog Ugovora.

Ugovorne strane su saglasne da će se za slučaj sudske prodaje iz stava 2 i 3 ovog člana, kao najmanja početna kupoprodajna cijena nepokretnosti opterećene hipotekom, uzeti iznos koji je Hipotekarni dužnik dužan da investira u skladu sa Novim investicionim programom i Biznis planom, shodno Ugovoru za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran“AD Perast i Aneksu II predmetnog ugovora.

Ugovorne strane su saglasne da dokaz o visini i postojanju potraživanja iz člana 2 ovog Ugovora, predstavlja Izvještaj Kontrolora, u skladu sa odredbama Ugovora za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran“AD Perast i Aneksa II predmetnog ugovora.

Član 8

Hipotekarni povjerilac ima pravo da traži namirenje svog potraživanja iz vrijednosti nepokretnosti opterećene hipotekom, bez obzira da li se ona i dalje nalazi u svojini Hipotekarnog dužnika ili je prešla u svojinu trećeg lica.

Hipotekarni dužnik se obavezuje da će odmah po upisu Obavještenja o prodaji u Katastar nepokretnosti, nepokretnost iz člana 1 ovog Ugovora, osloboditi od lica i stvari, te Hipotekarnom povjeriocu omogućiti nesmetanu prodaju istih.

OSTALE ODREDBE

Član 9

Svi troškovi oko ovjere ovog Ugovora i drugi troškovi u vezi za upisom hipoteke padaju na teret Hipotekarnog dužnika.

Ovaj Ugovor se smatra zaključenim kada ga ugovorne strane potpišu i ovjere.

Član 10

Na sve što ovim Ugovorom nije regulisano primjenjivaće se odredbe Zakona o svojinsko-pravnim odnosima ("Sl.list CG" br.19/09), kao i drugih važećih zakonskih propisa.

Član 11

Ugovorne strane su saglasne da eventualne sporove povodom ovog Ugovora riješe sporazumno i mirnim putem. Ukoliko to nije moguće, spor će riješiti nadležni sud.

Član 12

Prilog ovog ugovora je izvod iz CRPS-a kojim se dokazuje pravna povezanost Hipotekarnog dužnika i „Imobilia” d.o.o.

Član 13

Ovaj Ugovor je zaključen u 10 (deset) istovjetnih primjeraka, od kojih po 2 (dva) za svaku ugovornu stranu.

Za Hipotekarnog povjerioca

INVESTICIONO – RAZVOJNI FOND CRNE GORE

(Zoran Vukčević, predsjednik Odbora direktora Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore)

FOND PENZIJSKOG I INVALIDSKOG OSIGURANJA

(Dušan Perović, direktor Fonda penzijskog i invalidskog osiguranja)

ZAVOD ZA ZAPOSŁJAVANJE CRNE GORE

(Vukica Jelić, direktorica Zavoda za zapošljavanje Crne Gore)

VLADA CRNE GORE

(Branimir Gvozdenović, ministar održivog razvoja i turizma)

Za Hipotekarnog dužnika

(Branko Ćupić, osnivač i vlasnik kompanije „IMOBILIA“ DOO Budva)

Broj:

Podgorica, _____. godine.

UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA _____
n/r Načelnika g-dina _____

PREDMET: Zahtjev za upis hipoteke i zabilježbu zabrane otuđenja nepokretnosti

Na osnovu člana 318 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima ("Sl.list CG" broj 19/09), dostavljamo Vam Ugovor o hipoteci broj _____ od _____. godine, potpisan i ovjeren od strane _____ i nas kao ugovornih strana sa molbom da izvršite njegov upis u javni registar.

Hipoteka se konstituiše na nepokretnostima u svojini Ćupić Branka, jmbg 2608956210033, Palata "Zmajević", kat. parcele br. 32 i 32/1 LN 92 i kat. parcele br.39 i 41/1 LN 309 KO Perast, površine 1186 m², shodno priloženom Ugovoru o hipoteci.

Hipotekom se obezbjeđuju potraživanja koja su nastala po osnovu Ugovora za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran“AD Perast, koji je potpisan dana 20.oktobra 2006. godine između Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore, Fonda penzijskog osiguranja, Zavoda za zapošljavanje Crne Gore i Vlade Crne Gore, kao Prodavaca i „Imobilia“ DOO Budva, kao Kupca, i Aneksa II predmetnog ugovora, u iznosu od 10.000.000 EUR (deset miliona eura), a koja potraživanja dospijevaju u roku od 5 godina od zaključenja Ugovora o hipoteci, a u skladu sa Aneksom II Ugovora za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran“AD Perast.

Takođe Vas molimo da na osnovu člana 83 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" br.29/07) u "G listu nepokretnosti" izvršite zabilježbu zabrane otuđenja nepokretnosti bez prethodne saglasnosti hipotekarnog povjerioca, a u skladu sa članom 4 stav 1 pomenutog Ugovora o hipoteci.

PODNOŠIOCI ZAHTJEVA

Prilozi:

- Ugovor o prodaji 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran“AD Perast
- Aneks br.2 Ugovora za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran“AD Perast
- Ugovor o hipoteci