



**SAVJET ZA PRIVATIZACIJU I KAPITALNE PROJEKTE
TENDERSKA KOMISIJA ZA PRIVATIZACIJU**

Poštovani,

U skladu sa Zaključkom sa prošle sjednice Savjeta dostavljam Vam:

- Informaciju Stečajnog upravnika u vezi ispunjenosti obaveza Duvanskog kombinata AD u stečaju i Zetogradnje;
- Potvrdu o ispunjenosti obaveza;
- Zapisnik o primopredaji;
- Konačan obračun;
- Nalaz ovlašćenog revizora sa obračunom;
- Ugovor o prodaji nepokretnosti;
- Aneks Ugovora;
- Aneks 2 Ugovora.

S poštovanjem,

Predsjednik Tenderske komisije za privatizaciju
Branko Vujić

VLADA CRNE GORE
SAVJET ZA PRIVATIZACIJU
TENDERSKA KOMISIJA

G-din Branko Vujović

PREDMET: Informacija

Poštovani,

Želim da Vas informišem sljedeće:

Dana 30.04.2015. godine sa Zetogradnjom, DOO, Podgorica kao kupcem nepokretnosti Duvanski kombinat, AD, u stečaju, Podgorica zaključio sam konačni obračuna br.321 o izmirenju kupoprodajne cijene po ugovoru o kupoprodaji nepokretnosti (Ov.br.22916/2010 od 28.06.2010. godine) Aneksu I (Ov.br.21075/2011 od 20.06.2011. godine) i Aneksu II (Uzz.br.534/12 od 15.05.2012. godine), a na koji je dao saglasnost odnosno napravio svoj nalaz i mišljenje ovlašćeni revizor Rakočević Predrag dipl.ecc.iz Kolašina.

Upravo iz tog razloga želim da Vas podsjetim na neke bitne elemente ovog ugovora i njegovih aneksa i to:

1. – Da je dana 21.06.2010. godine zaključen je Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti Duvanski kombinat, AD, u stečaju, Podgorica (Ov.br.22916/2010 od 28.06.2010.godine), Aneks ugovora o kupoprodaji nepokretnosti (Ov.br. 21075/2011 od 20.06.2011.godine) i Aneks 2 ugovora o kupoprodaji nepokretnosti (Uzz.br. 534/12 od 15.05.2012.godine).
2. – Da kupoprodajna cijena u skladu sa navedenim ugovorom iznosi 13.216.000,00 €.
3. – Da je Kupac od dana potpisivanja ugovora do dana 5.08.2013. godine izvršio uplatu sredstava u iznosu od 7.230.000,00 €.
- 4.- Da u skladu sa članom 10 osnovnog ugovora kojim Prodavac priznaje Kupcu efektivne troškove koji za njega nastaju isplatom prve i svih ostalih isplaćenih rata kupoprodajne cijene prije primopredaje nepokretnosti a koji se odnose na kamatna sredstva obračunata na puni iznos namjenskog kreditnog zaduženja kod poslovne banke i to kamatu u visini od 8% na godišnjem nivou, počev od dana isplate prve rate pa sve do dana ulaska Kupca u posjed nepokretnosti, i koja po obračunu ovlašćenog revizora sa danom 30.04.2015. godine iznosi 2.639.683,56 €.
5. – Da je u skladu članom 2 Aneksa 2 osnovnog ugovora Prodavac imao obavezu da Kupcu preda nepokretnost najkasnije do 01.03.2013. godine.
6. – Da u skladu sa članom 3 stav 2 Aneksa 2 osnovnog ugovora Prodavac se obavezao da za svaki mjesec zakašnjenja sa primopredajom nepokretnosti nakon isteka roka od 1.03.2013. godine plaća Kupcu naknadu štete (obična šteta i izmakla korist) i to mjesečno u iznosu od

98.000,00 € počev od 01.03.2013. godine pa sve do konačne primopredaje i koja po obračunu ovlaštenog revizora za period od 01.03.2013. godine do 30.04.2015. godine iznosi 2.548.000,00 €.

7. – Da je članom 10 stav 2 osnovnog ugovora Prodavac priznao Kupcu troškove rušenja i uklanjanja postojećih objekata na lokaciji koja je predmet ugovora u iznosu od 700.000,00 €.

8. – Da je odredbama osnovnog ugovora i njegovim aneksima precizirano da će se obaveze Prodavca prema Kupcu iz članova IV, VI i VII izvršiti umanjnjem treće rate koju je Kupac dužan uplatiti prilikom preuzimanja nepokretnosti.

9. – Da je Kupac dana 27.04.2015.godine izvršio uplatu iznosa od 98.316,50 € koji predstavlja uplatu iznosa treće rate umanjenu po svim navedenim iznosima.

10. – Da je uplatom treće rate kupoprodajne cijene Kupac u potpunosti ispunio svoju obavezu iz ugovora i njegovih aneksa.

Dalje, želim da Vas podsjetim da sam dana 29.04.2015. godine donio Odluku broj 322 o djelimičnom namirenju povjerioca Vladu Crne Gore u iznosu od 4.264.116,20 eura a po osnovu kamata i naknade štete u skladu sa Ugovorom Ugovorom o kupoprodaji nepokretnosti Duvanskog kombinata, AD, u stečaju, Podgorica Ov.br.22916/2010 od 28.06.2010.godine i Aneksa 2 Uzz br.534/12 od 15.05.2012.godine, a na ime neplaćenih akciza, poreza, prireza, doprinosa i drugih naknada, a iz sljedećih razloga:

Na osnovu odluke Stečajnog upravnika Duvanskog kombinata, AD, u stečaju, Podgorica broj 88 od 15.06.2010.godine o prihvatanju ponude «Zetogradnje», DOO, Podgorica broj 821 od 14.06.2010. godine, o prodaji zemljišta i objekata u Podgorici, zaključen je ugovor o kupoprodaji nepokretnosti između Duvanskog kombinata AD, u stečaju, Podgorica, i Zetogradnje, DOO, Podgorica, dana 21.06.2010. godine (broj prodavca 121; broj kupca 863), ovjeren kod Osnovnog suda u Podgorici (broj ovjere 22916 od 28.06.2010.godine).

Članom 13 Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti Duvanskog kombinata, AD, u stečaju, Podgorica precizirana je obaveza Prodavca da najkasnije u roku od 22 mjeseca od dana zaključenja ugovora preda Kupcu nepokretnost koja je predmet ugovora, a članom 10 istog ugovora je precizirana obaveza Prodavca da Kupcu odobrava i priznaje efektivne troškove koji su za njega nastali isplatom prve i svih ostalih isplaćenih rata kupoprodajne cijene prije primopredaje nepokretnosti a koja se odnosi na kamatna sredstva obračunata na puni iznos namjenskog kreditnog zaduženja kod poslovne banke i to kamatu u visini od 8% na godišnjem nivou, počev od dana isplate prve rate pa sve do ulaska Kupca u posjed nepokretnosti.

Kako je rok za primopredaju nepokretnosti istekao 1.05.2012. godine a Vlada Crne Gore nije ispoštovala odluku o izgradnji nove fabrike u predviđenom roku, to je obaveza plaćanja kamate iz prethodnog stava od 1.05.2012. godine prešla na ovog povjerioca, pa obaveza po ovom osnovu za period od 1.05.2012. godine do 30.04.2015.godine po nalazu ovlaštenog revizora i sudskog vještaka iznosi 1.716.116,20 eura.

Upravo iz razloga nepoštovanja roka za primopredaju nepokretnosti Kupcu, između ugovornih strana je dana 15.05.2012.godine zaključen Aneks 2 Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti Uzz br. 534/12 kojim je rok za primopredaju nepokretnosti članom 2 Aneksa 2 produžen najkasnije do 1.03.2013. godine. Istim Aneksom je u članu 3 st.2 precizirana obavezu Prodavca da za svaki mjesec kašnjenja u primopredaji nepokretnosti a nakon isteka roka od

1.03.2013. godine, naknadi Kupcu iznos od 98.000,00 eura mjesečno sve do konačne primopredaje nepokretnosti po osnovu naknade štete (obična šteta i izmakla korist). Obaveza po ovom osnovu za period od 1.03.2013. godine do 30.04.2015.godine po nalazu ovlaštenog revizora i sudskog vještaka iznosi 2.548.000,00 eura.

Odredbama osnovnog Ugovora i Aneksa 2 je predviđeno da će treća rata kupoprodajne cijene biti isplaćena na dan primopredaje nepokretnosti i umanjena za iznos obračunate kamate i naknade štete, pa kako je sa Kupcem nepokretnosti izvršeno sravnjenje međusobnih obaveza i potraživanja a na osnovu obračuna ovlaštenog revizora i sudskog vještaka na dan 30.04.2015. godine, treća rata je umanjena za ukupan iznos od 4.264.116.20 eura po navedenim osnovama.

Vlada Crne Gore je svojim zaključcima broj 03-6026 od 25.06.2010.godine, broj 03-6145/2 od 8.07.2010. godine, broj 06-1139/3 od 31.05.2012.godine dala saglasnost na zaključeni Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti i Aneks 2 ovog ugovora.

S obzirom da je do umanjenja treće rate kupoprodajne cijene po navedenom Ugovoru i Aneksu 2, a time i do umanjenja stečajne mase, došlo zbog kašnjenja u promopredaji nepokretnosti Kupcu a iz razloga koji nije zavisio od stečajnog dužnika niti je on na njega mogao uticati, jer je to predstavljalo obavezu Vlade Crne Gore, pa je na osnovu svega gore navedenog odlučeno kao u izreci ove odluke.

Sa ovim iznosom stečajni dužnik bi napravio novo poravnanje sa Ministarstvom finansija odnosno Poreskom upravom i za ovaj iznos bi umanjio svoje obaveze koje ima prema prijavi potraživanja Poreske uprave iz juna 2010. godine.

Takođe želim da Vas podsjetim da sam dana 26.06.2014. godine donio Odluku broj 433 o djelimičnom namirenju povjerioca Vladu Crne Gore prenošenjem nematerijalne imovine koja je vlasništvo Duvanskog kombinata, AD, u stečaju iz Podgorice, a sastoji se od zaštitnog znaka Duvanskog kombinata i zaštićenih marki proizvoda, odnosno licenci dobijenih od Agencije za duvan, a na ime neplaćenih akciza, poreza, prireza, doprinosa i drugih naknada u iznosu procijenjene vrijednosti od **1.090.000,00 EUR**.

Dopisom broj 374 od 12.07.2013. godine koji sam uputio Ministarstvu finansija predložio sam da u cilju regulisanja međusobnih obaveza, ovo ministarstvo dostavi pismenu ponudu za kupovinu brenda Duvanskog kombinata i dostavio Izvještaj procjene Brenda DKP, AD, u stečaju, urađen od strane ovlaštenog procjenjivača.

Međutim, povodom ovog dopisa nijesam dobio niti ponudu niti bilo kakav odgovor od strane ovog ministarstva.

Iz tog razloga sam dana 3.04.2014. godine gospodinu Radoju Žugiću uputio Urgenciju broj 191 kojim Ministarstvo finansija još jednom pozivam da dostave ponudu za kupovinu brenda u cilju regulisanja međusobnih obaveza ali ni do danas nikakav odgovor nijesam dobio.

S poštovanjem,


Stečajni upravitelj,
Veselin Rajčević

Na osnovu obračuna i sravnjenja potraživanja o isplati kupoprodajne cijene po Ugovoru o kupoprodaji nepokretnosti Duvanskog kombinata Ov.br.22916/2010 od 28.06.2010.godine i Anexa I i II ovog ugovora, koji je utvrđen nalazom ovlaštenog društva za reviziju "Racio Mont" DOO Kolašin i ovlaštenog revizora i sudskog vještaka Rakočević Predraga sa stanjem na dan 30.04.2015.god. i na osnovu isprave konačnog obračuna potraživanja broj 321 i broj 799 na dan 30.04.2015.godine kojeg su ugovorne strane: "Duvanski kombinat" AD u stečaju kao Prodavac i "Zetagradska" DOO Podgorica kao Kupac, međusobno sačinile, potpisale i ovjerile prema navedenom nalazu ovlaštenog revizora:

Stečajni upravnik "Duvanskog Kombinata" AD u stečaju, kod ispunjenja uslova za izvršenje ugovorne obaveze prodavca iz člana 11 Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti Duvanskog kombinata Ov.br.22916/2010 od 28.06.2010.god., na temelju navedenih isprava i citiranog člana, ovim izdaje sledeću

P O T V R D U

Kojom Prodavac "Duvanski kombinat" AD u stečaju neopozivo potvrđuje da je Kupac "Zetagradska" DOO Podgorica na dan sačinjavanja ove potvrde u cjelosti isplatio ugovornu kupoprodajnu cijenu, te da je ovim u potpunosti izmirio svoju ugovornu obavezu prema Prodavcu, a u svemu u skladu sa uslovima, rokom i načinu plaćanja iz člana 7-10 navedenog ugovora.

Ova potvrda i sve isprave na osnovu kojih je sačinjena čine sastavni dio Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti Duvanskog kombinata Ov.br. 22916/2010 od 28.06.2010.god. i Anexa I i II ovog ugovora, i imaju pravno dejstvo obavezujućeg dokaza o izvršenju ugovorne obaveze Kupca.

Na temelju člana 12 Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti Duvanskog kombinata Ov.br. 22916/2010 od 28.06.2010.god. Prodavac potvrđuje da su izmirenjem kupoprodajne cijene ispunjeni uslovi za uknjižbu prava svojine u korist Kupca, pa ovim daje izjavu saglasnosti "clausulu intabulandi" da se "Zetagradska" DOO Podgorica na osnovu označenog ugovora o kupoprodaji i ove poverde, može odmah, nesmetano i bez učešća Prodavca upisati u katastru nepokretnosti kao isključivi vlasnik svih nepokretnosti (zemljišta i poslovnih objekata na zemljištu), opisanih u članu 6 Ugovora, u obimu prava svojine 1/1, bez tereta i ograničenja.

U Podgorici, 12.05.2015.godine

"DUVANSKI KOMBINAT" AD U STEČAJU
STEČAJNI UPRAVNIK
Veselin Raičević



07.07.2015.g.
1435

"DUVANSKI KOMBINAT"
U STEČAJU
Broj 621
Podgorica, 07.07. 2015 god.

**Ova isprava je sastavni dio Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti
Ov.br.22916/10 od 28.06.2010.godine**

PRODAVAC: "Duvanski kombinat" AD u stečaju iz Podgorice sa sjedištem na adresi: naselje Kruševac bb, Podgorica, registrovano kod CRPS-a u Podgorici pod brojem: 4-0000197/21, PIB: 02014041 (302), PDV: 20/31-00041-9

**koga zastupa stečajni upravnik
Veselin Raičević**

KUPAC: "Zetogradnja" DOO Podgorica, sa sjedištem na adresi: Bulevar V Proleterske bb, Podgorica, registrovano kod CRPS-a u Podgorici pod brojem: 5-0030114/019, PIB: 02278383 (302), PDV: 30/31-00553-0

**koga zastupa izvršni direktor
Željko Vučeković**

Na temelju čl. 13 i čl.14 Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, zaključenog u postupku javne prodaje, između prodavca "Duvanski kombinat" AD u stečaju iz Podgorice (zaveden pod br.121 od 21.06.2010.godine) i "Zetogradnje" DOO Podgorica kao kupca (zaveden pod br.863 od 21.06.2010.godine), ovjeren kod Osnovnog suda u Podgorici pod Ov.br.22916/10 od 28.06.2010.godine, **ugovorne strane saglasno citiranom ugovornom osnovu** sačinile su dana 07.07.2015.godine

**ZAPISNIK
O
PRIMOPREDAJI NEPOKRETNOSTI**

Lice mjesta:

Lokacija ograđenog kruga fabrike "Duvanskog kombinata" AD u stečaju, koju čine kupljene nepokretnosti iz člana 6 Ugovora: građevinsko zemljište ukupne površine 42.565m², sa poslovnim objektima na zemljištu pov.11636m², upisane u kat. evidenciji Uprave za nekretnine PJ Podgorica u listu nepokretnosti br.4492; br.4493; br.4495; br.204; br.4369 KO Podgorica I.

I

Ugovorne strane saglasno konstatuju:

- da su na dan sačinjavanja ovog zapisnika izvršile na licu mjesta identifikaciju svih nepokretnosti iz člana 6 Ugovora;

- da je prodavac pokazao kupcu kompletnu graničnu liniju ivicom postojeće metalne ograde, kojom je kupljena imovina DKP sa svih strana ograđena u odnosu na susjedne nepokretnosti,
- te da je prodavac "Duvanski kombinat" AD u stečaju iz Podgorice prema faktičkom stanju identifikacije (zemljišta i poslovnih objekata) ovim izvršio primopredaju i uveo kupca i novog vlasnika "Zetogradnju" DOO u nesmetan faktički i vlasnički posjed svih kupljenih nepokretnosti, izuzimajući halu - fabriku za preradu duvana (zgrada 10, pov.4423 iz lista nepokretnosti br.4495 KO Podgorica I), kao i zgrade iz lista nepokretnosti br.4495 KO Podgorica I, označene kao: zgrada broj 8, površine 1492m², zgrada broj 9, površine 105m², zgrada broj 11 površine 628m², zgrada broj 12 površine 87m², zgrada broj 13 površine 70m², i zgrada broj 7, površine 881m².

II

Ugovorne strane istovremeno konstatuju, da je na dan primopredaje sačinjena foto dokumentacija (snimci opisane lokacije, zemljišta i poslovnih objekata) koja čini vjerodostojan dokaz o stanju predmetnih nepokretnosti na dan predaje i stupanja kupca u vlasnički posjed, i ista je sastavni dio ovog Zapisnika.

Ugovorne strane saglasno potvrđuju da su ovim činom, izuzev postojeće hale - fabrike za preradu duvana, kao i drugih navedenih zgrada iz lista nepokretnosti br.4495 KO Podgorica I, sve ostale nepokretnosti iz čl.6 Ugovora (zemljište i poslovni objekti na lokaciji kruga Duvanski kombinat AD u stečaju) predate kupcu u nesmetan posjed i vlasničko raspolaganje, bez tereta i ograničenja, u skladu sa članom 13 Ugovora.

Podgorica, 07.07.2015.god.

PRODAVAC

Stečajni upravnik

Veselin Raičević

KUPAC

Izvršni direktor

Željko Vučković

Ova isprava je sastavni dio Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti
Ov.br.22916/10 od 28.06.2010.godine

A.D. "DUVANSKI KOMBINAT"
U STEČAJU

Broj 321
Podgorica, 30.04. 2015 god.

PODGORICA

Datum, 30.04.2015.

R. Br. 799

Ugovorne strane:

PRODAVAC : "Duvanski kombinat" AD u stečaju, naselje Kruševac bb,
koga zastupa stečajni upravnik Veselin Rakočević

i

KUPAC : "Zetogradnja" D.o.o. Podgorica, Bulevar V Proleterske bb.
koga zastupa Izvršni direktor Željko Vučković

zaključili su u Podgorici, dana 30.04.2015.godine

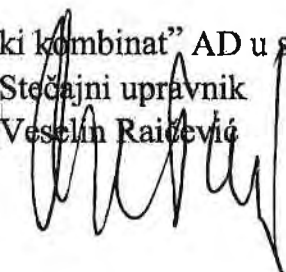
KONAČAN OBRAČUN o izmirenju kupoprodajne cijene

Prodavac i kupac saglasno i u cjelosti prihvataju sačinjeni nalaz i mišljenje angažovanog revizora "Racio Mont" D.o.o. Kolašin i ovlaštenog revizora Predraga Rakočevića od 30.04.2015.godine i saglasno potvrđuju da je kupac Zetogradnja D.o.o. Podgorica u cjelosti izmirio ugovorenu kupoprodajnu cijenu, čime je sa danom 30.04.2015.godine ispunio svoju ugovornu obavezu prema prodavcu u skladu sa Ugovorom o kupoprodaji nepokretnosti Duvanskog kombinata AD u stečaju (Ov.br.22916/2010 od 28.06.2010.godine) Aneksu I (Ov.br.21075/2011 od 20.06.2011.godine) i Aneksu II (Uzz.br.534/12 od 15.05.2012.godine) ovog ugovora.

Ova isprava je sastavni dio pravnog posla kupoprodaje, pa je prodavac i kupac međusobno potpisuju i ovjeravaju u 2 (dva) istovjetna primjerka.

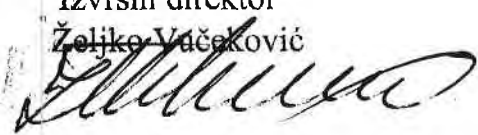
PRODAVAC :

"Duvanski kombinat" AD u stečaju
Stečajni upravnik
Veselin Rakočević



KUPAC :

"Zetogradnja" D.o.o.
Izvršni direktor
Željko Vučković



PREDMET NALAZA:
izmirenje kupoprodajne cijene

po Ugovoru o kupoprodaji nepokretnosti Ov.br.22916/2010 od 28.06.2010.godine, Anexa I (Ov.br.21075/2011 od 20.06.2011.godine) i Anexa II (Uzz.br.534/12 od 15.05.2012.godine) ovog ugovora, zaključenih između prodavca " Duvanski kombinat" AD u stečaju i kupca "Zetogradnja " D.o.o. Podgorica

..... /

Na osnovu izvršenog obračuna i sravnjenja potraživanja o isplati kupoprodajne cijene, izvedenog na osnovu finansijske dokumentacije i predhodnog nalaza o obračunu kamate i ugovorene naknade sa stanjem na dan 30.04.2015.godine, koji je sačinjen po nalogu Stečajnog upravnika "Duvanski kombinat" AD u stečaju, društvo za reviziju "Racio Mont" D.o.o. Kolašin i ovlašćeni revizor Predrag Rakočević, daje sledeći

NALAZ I MIŠLJENJE

Prema tabelarnom prikazu navedenog obračuna kamata i ugovorene naknade i izvršenih plaćanja, sa poslednjom uplatom kupca u iznosu od 98.316,50 E koja je izvršena 27.04.2015.godine, utvrđuje se da je kupac u skladu sa Ugovorom o kupoprodaji nepokretnosti Duvanskog kombinata Ov.br.22916/2010 od 28.06.2010.godine i označenih Anexa I i II ovog ugovora u cjelosti izmirio ugovorenu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 13.216.000,00 E, tako da stanje potraživanja po osnovu kupoprodajne cijene u odnosima ugovornih stranaka, na dan 30.04.2015.godine iznosi 00 E.

Tabelarni prikaz sa navedenim ispravama na kojima je zasnovan, čini sastavni dio ovog nalaza.

Podgorica, 30.04.2015.god.

OVJERAVA
"Racio Mont" Kolašin
Ovlašćeni revizor
Rakočević Predrag dipl.Ecc



Obratovanje: 12 meseci

	Period	Iznos	
1	03.2013.	98.000,00	
2	04.2013.	98.000,00	
3	05.2013.	98.000,00	
4	06.2013.	98.000,00	
5	07.2013.	98.000,00	
6	08.2013.	98.000,00	
7	09.2013.	98.000,00	
8	10.2013.	98.000,00	
9	11.2013.	98.000,00	
10	12.2013.	98.000,00	
11	01.2014.	98.000,00	
12	02.2014.	98.000,00	
13	03.2014.	98.000,00	
14	04.2014.	98.000,00	
15	05.2014.	98.000,00	
16	06.2014.	98.000,00	
17	07.2014.	98.000,00	
18	08.2014.	98.000,00	
19	09.2014.	98.000,00	
20	10.2014.	98.000,00	
21	11.2014.	98.000,00	
22	12.2014.	98.000,00	
23	01.2015.	98.000,00	
24	02.2015.	98.000,00	
25	03.2015.	98.000,00	
26	04.2015.	98.000,00	
		2.548.000,00	5.187.683,56

Racio Mont Kolašin

Ovlašćeni revizor:

Rakočević Predrag dipl. eco



SM KOMBINAT AD PLDGO: KA OBRACUN KAMATA

Period	Placeno	Grani za kamatu	Period od	Period do	broj dana	kam. Stopa	kamata
22.06.10.	660.780,88	660.780,88	22.06.10	29.06.10	7	8,00	1.013,80
29.06.10.	2.000.000,00	2.660.780,88	29.06.10	30.06.10	1	8,00	583,18
30.06.2010.	2.339.219,12	5.000.000,00	30.06.10	04.11.10	127	8,00	139.178,08
04.11.2010.	1.400.000,00	6.400.000,00	04.11.10	21.06.11	229	8,00	321.227,40
21.06.2011.	110.000,00	6.510.000,00	21.06.11	01.07.11	10	8,00	14.268,49
		6.510.000,00	01.07.11	15.08.11	45	8,00	64.208,22
15.08.2011.	150.000,00	6.660.000,00	15.08.11	10.11.11	87	8,00	126.596,16
10.11.2011.	50.000,00	6.710.000,00	10.11.11	06.12.11	26	8,00	38.237,81
6.12.2011.	50.000,00	6.760.000,00	06.12.11	17.12.11	11	8,00	16.298,08
17.12.2011.	10.000,00	6.770.000,00	17.12.11	19.12.11	2	8,00	2.967,67
19.12.2011.	40.000,00	6.810.000,00	19.12.11	01.01.12	13	8,00	19.403,84
		6.810.000,00	01.01.12	19.04.12	109	8,00	162.693,70
19.04.2012.	30.000,00	6.840.000,00	19.04.12	18.07.12	90	8,00	134.926,03
18.07.2012.	30.000,00	6.870.000,00	18.07.12	29.11.12	134	8,00	201.770,96
29.11.2012.	260.000,00	7.150.000,00	29.11.12	10.12.12	11	8,00	17.238,36
10.12.2012.	50.000,00	7.200.000,00	10.12.12	01.01.13	22	8,00	34.717,81
		7.200.000,00	01.01.13	01.07.13	181	8,00	285.632,88
		7.200.000,00	01.07.13	05.08.13	35	8,00	55.232,88
05.08.2013.	30.000,00	7.230.000,00	05.08.13	01.01.14	149	8,00	236.113,97
		7.230.000,00	01.01.14	01.07.14	181	8,00	286.823,01
		7.230.000,00	01.07.14	01.01.15	184	8,00	291.576,99
		7.230.000,00	01.01.15	30.04.15	119	8,00	188.574,25
							2.639.583,56
Ukupno:	7.230.000,00						

Racio Mont Kolašin

Ovlašćeni revizor:

Rakočević Predrag dipl. ing.



(9)

A.D. "DUVANSKI KOMBINAT"
U STEČAJU

Broj 121
Podgorica, 21. 06 2010 god.



PODGORICA,

Datum, 21. 06. 2010

R. Br. 863

U G O V O R

O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI "DUVANSKI KOMBINAT" AD U STEČAJU IZ PODGORICE

Podgorica, jun 2010. godine

Na osnovu odluke Broj: 88 od 15.06.2010.god. stečajnog upravnika „Duvanski kombinat“ AD u stečaju iz Podgorice o prihvatanju ponude „Zetagradske“ DOO Podgorica Broj: 821 od 14.06.2010.god. za kupovinu nepokretnosti „Duvanski kombinat“ AD u stečaju iz Podgorice kao najpovoljnije, ugovorne strane:

1. „DUVANSKI KOMBINAT“ AD u stečaju iz Podgorice, Naselje Kruševac bb, registrovano kod CRPS u Podgorici pod brojem: 4-0000197/21, PIB: 02014041 (302), PDV: 20/31-00041-9, koje zastupa stečajni upravnik Veselin Raičević, (u daljem tekstu: **Prodavac**), i
2. «ZETAGRADNJA» DOO Podgorica, Bulevar V Proleterske bb, registrovano kod CRPS u Podgorici pod brojem 5-0030114/019, PIB: 02278383 (302), PDV 30/31-00553-0, koje zastupa izvršni direktor Miloš Stojanović, (u daljem tekstu: **Kupac**),

zaključuju dana 21.06.2010.godine u Podgorici

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI

Uvodne odredbe

Član 1

Ovim ugovorom uređuju se bitni elementi i uslovi, kao i međusobni odnosi, prava i obaveze ugovornih strana u pravnom poslu kupoprodaje i prenosa prava svojine na nepokretnosti „Duvanskog kombinata“ AD u stečaju iz Podgorice.

Član 2

Osnov za zaključenje ovog ugovora je odluka Stečajnog upravnika Broj: 88 od 15.06.2010.g., kojom je po osnovu oglasa za prodaju nepokretnosti „Duvanskog kombinata“ AD u stečaju iz Podgorice objavljenog u dnevnom listu „Pobjeda“ dana 06.06.2010.godine, prihvaćena je kao najpovoljnija ponuda „Zetagradske“ DOO Podgorica Broj: 821 od 14.06.2010.godine.

Član 3

Prodavac izjavljuje da je u cilju nesmetane prodaje dijela nepokretnosti iz l.n.br.4495 KO Podgorica I obezbijedio od „Duvankomerc“ DOO Podgorica i „Proizvodnja i prerada duvana“ DOO Podgorica konačne odluke nadležnih organa upravljanja, koje čine sastavni dio ovog ugovora, i to:

1. Odluku Stečajnog upravnika „Duvankomerc“ DOO Podgorica u stečaju Broj: 1234 od 10.06.2010.g., kojom se daje saglasnost Prodavcu da može bez ikakvih ograničenja zaključiti sa „Zetagradske“ DOO ugovor o kupoprodaji nepokretnosti, za objekat br.1 i 2.
2. Odluku odbora direktora „Proizvodnja i prerada duvana“ DOO Podgorica Broj: 93 od 11.06.2010.g., kojom se daje saglasnost Prodavcu da može bez ikakvih ograničenja zaključiti sa „Zetagradske“ DOO Podgorica ugovor o kupoprodaji nepokretnosti, za objekat br.6 i 14.

Član 4

Prodavac garantuje da će, do sticanja uslova za primopredaju nepokretnosti i uknjižbu Kupca, riješiti sa navedenim privrednim društvima sve međusobne imovinsko pravne odnose, tako da se Kupac može na osnovu kupoprodajnog ugovora upisati u katastarskim knjigama na svim kupljenim nepokretnostima sa punim obimom svojinskih prava 1/1, bez tereta i ograničenja, kao i da će sva

potraživanja, koja ta društva budu eventualno iskazala prema Kupcu po osnovu izvršene kupoprodaje nepokretnosti, izmiriti o svom trošku.

Član 5

U skladu sa prednje navedenim, ugovorne strane konstatuju da su ispunjeni preduslovi za zaključenje ugovora, pa zajednički pristupaju utvrđivanju bitnih elemenata i uslova ugovora o kupoprodaji predmetnih nepokretnosti.

Predmet ugovora

Član 6

Prodavac prodaje a Kupac kupuje nepokretnosti u reonu „Duvanskog kombinata“ u Podgorici i pripadajuća prava, koje čine:

1. Građevinsko zemljište ukupne površine od 42565m² (od čega je pod objektima 11636m²) i poslovne objekte na istom zemljištu, a koje su nepokretnosti na dan 28.05.2010.g. upisane u katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine PJ Podgorica za KO Podgorica I kao:
 - zemljište, na k.p.br.1546/1, pov.2032m², susvojina u dijelu od 800/2032, bez tereta i ograničenja, l.n.br.4492,
 - zemljište, na k.p.br.1544/2, pov.867m², susvojina u dijelu od 56/867, bez tereta i ograničenja, l.n.br.4493,
 - zemljište uz privrednu zgradu, na k.p.br.1549/1, pov.29617m², susvojina u dijelu od 27956/29617, bez tereta i ograničenja, l.n.br.4495,
 - poslovna zgrada u privredi, na k.p.br.1549/1, broj zgrade 1, spratnost P, pov.185m², poslovni prostor, PD1, sprat P, pov.167m², svojina u dijelu 1/1, bez tereta i ograničenja, l.n.br.4495,
 - poslovna zgrada u privredi, na k.p.br.1549/1, broj zgrade 2, spratnost P, pov.1419m², poslovni prostor, PD1, sprat P, pov.1277m², svojina u dijelu 1/1, bez tereta i ograničenja, l.n.br.4495,
 - poslovna zgrada u privredi, na k.p.br.1549/1, broj zgrade 3, spratnost P, pov.72m², poslovni prostor, PD1, sprat P, pov.65m², svojina u dijelu 1/1, bez tereta i ograničenja, l.n.br.4495,
 - poslovna zgrada u privredi, na k.p.br.1549/1, broj zgrade 4, spratnost P2, pov.422m², poslovni prostor, PD1, sprat P, pov.380m², poslovni prostor, PD2, sprat P1, pov.380m², poslovni prostor, PD3, sprat PN, pov.380m², svojina u dijelu 1/1, bez tereta i ograničenja, l.n.br.4495,
 - poslovna zgrada u privredi, na k.p.br.1549/1, broj zgrade 5, spratnost P, pov.159m², poslovni prostor, PD1, sprat P, pov.135m², svojina u dijelu 1/1, bez tereta i ograničenja, l.n.br.4495,
 - poslovna zgrada u privredi, na k.p.br.1549/1, broj zgrade 6, spratnost 1P4, pov.1418m², poslovni prostor, PD1, sprat 1P, pov.1276m², poslovni prostor, PD2, sprat P, pov.1276m², poslovni prostor, PD3, sprat P1, pov.1276m², poslovni prostor, PD4, sprat P2, pov.1276m², poslovni prostor, PD5, sprat P3, pov.1276m², poslovni prostor, PD 6, sprat PN, pov.1276m², svojina u dijelu 1/1, bez tereta i ograničenja, l.n.br.4495,
 - poslovna zgrada u privredi, na k.p.br.1549/1, broj zgrade 7, spratnost 1P4, pov.881m², poslovni prostor, PD1, sprat 1P, pov.793m², poslovni prostor, PD2, sprat P, pov.793m², poslovni prostor, PD3, sprat P1, pov.793m², poslovni prostor, PD4, sprat P2, pov.793m², poslovni prostor, PD5, sprat P3, pov.793m², poslovni prostor, PD 6, sprat P4, pov.793m², svojina u dijelu 1/1, bez tereta i ograničenja, l.n.br.4495,
 - poslovna zgrada u privredi, na k.p.br.1549/1, broj zgrade 8, spratnost P1, pov.1492m², poslovni prostor, PD1, sprat P, pov.1343m², poslovni prostor, PD2, sprat P1, pov.1343m², svojina u dijelu 1/1, bez tereta i ograničenja, l.n.br.4495,

- poslovna zgrada u privredi, na k.p.br.1549/1, broj zgrade 9, spratnost P, pov.105m², poslovni prostor, PD1, sprat P, pov.95m², svojina u dijelu 1/1, bez tereta i ograničenja, l.n.br.4495,
 - poslovna zgrada u privredi, na k.p.br.1549/1, broj zgrade 10, spratnost P1, pov.4423m², poslovni prostor, PD1, sprat P, pov.3981m², poslovni prostor, PD2, sprat P1, pov.264m², svojina u dijelu 1/1, bez tereta i ograničenja, l.n.br.4495,
 - poslovna zgrada u privredi, na k.p.br.1549/1, broj zgrade 11, spratnost P, pov.628m², poslovni prostor, PD1, sprat P, pov.565m², svojina u dijelu 1/1, bez tereta i ograničenja, l.n.br.4495,
 - poslovna zgrada u privredi, na k.p.br.1549/1, broj zgrade 12, spratnost P, pov.87m², poslovni prostor, PD1, sprat P, pov.78m², svojina u dijelu 1/1, bez tereta i ograničenja, l.n.br.4495,
 - poslovna zgrada u privredi, na k.p.br.1549/1, broj zgrade 13, spratnost P, pov.70m², poslovni prostor, PD1, sprat P, pov.63m², svojina u dijelu 1/1, bez tereta i ograničenja, l.n.br.4495,
 - pomoćna zgrada, na k.p.br.1549/1, broj zgrade 14, spratnost P, pov.275m², svojina u dijelu 1/1, sa teretom: „Nema dozvolu“, l.n.br.4495,
 - zemljište uz privrednu zgradu, k.p.br.1550, pov.829m², svojina u dijelu 1/1, bez tereta i ograničenja, l.n.br.204,
 - ruševina raznog objekta, k.p.br.1550, broj zgrade 1, pov.265m², spratnost P, svojina u dijelu 1/1, bez tereta i ograničenja, l.n.br.204,
 - pomoćna zgrada u privredi, k.p.br.1550, broj zgrade 2, pov.9m², spratnost P, svojina u dijelu 1/1, bez tereta i ograničenja, l.n.br.204,
 - zemljište, na k.p.br.1551, pov.453m², svojina u dijelu 1/1, bez tereta i ograničenja, l.n.br.204,
 - zemljište, na k.p.br.1552, pov.309m², svojina u dijelu 1/1, bez tereta i ograničenja, l.n.br.204,
 - zemljište, na k.p.br.1545, pov.530m², susvojina u dijelu od 252/530, 1/1, bez tereta i ograničenja, l.n.br.4369.
2. Pravo na izmirene obaveze po osnovu komunalnog opremanja objekata koji su predviđeni za rušenje, namjene poslovanja, i to za površinu svih poslovnih objekata iz predmeta prodaje (razrađenih po etažama i po posebnim djelovima objekta) što čini ukupnu površinu od 20295m².

Ovim ugovorom Prodavac prenosi na Kupca nedjeljivo pravo svojine u obimu 1/1 na opisanim nepokretnostima, bez tereta i ograničenja, za kupoprodajnu cijenu koja će se isplatiti u iznosu i prema dinamici u skladu sa odredbama ovog ugovora.

Kupoprodajna cijena, rok i način plaćanja

Član 7

Osnovni iznos kupoprodajne cijene za kupovinu nepokretnosti i prava, opisanih u članu 6 ovog ugovora, iznosi

13.216.000,00 €

(slovima: trinaest miliona dvesta šesnaest hiljada eura)

Član 8

Ugovorne strane konstatuju da je Kupac je dana 11.06.2010.godine izvršio uplatu depozita u iznosu od 660.780,88 € (slovima: šestošesethiljadasedamstoosamdeseteura i 88/100), koji se uračunava u ukupnu kupoprodajnu cijenu.

Član 9

Preostali iznos kupoprodajne cijene Kupac će isplatiti Prodavcu na računu broj: 535-11238-24 koji se vodi kod Prve Banke AD Podgorica, u iznosima rata i prema dinamici kako slijedi:

1. Prvu ratu, isplatom iznosa od 4.339.219,12 €, što sa uplaćenim depozitom od 660.780,88 € čini ukupan iznos prve rate od 5.000.000,00 € (slovima: pet miliona eura) u roku od 7 dana od dana zaključivanja ugovora i ovjere kod Osnovnog suda u Podgorici,
2. Drugu ratu, isplatom iznosa od 1.400.000,00 € (slovima: jedan milion četrsto hiljada eura) najkasnije do 30. Novembra 2010.godine,
3. Treću ratu, obračunatu u skladu sa članom 10 ovog ugovora, na dan primopredaje nepokretnosti.

Isplata treće rate podrazumijeva prethodno ispunjenje svih ugovorom preuzetih obaveza Prodavca, iz člana 4 i člana 13 - 16 ovog ugovora.

Član 10

Prodavac neopozivo izjavljuje da odobrava i priznaje Kupcu efektivne troškove koji će za njega nastati isplatom prve i svih ostalih isplaćenih rata kupoprodajne cijene prije primopredaje nepokretnosti, a koji se odnose na kamatna sredstva obračunata na puni iznos namjenskog kreditnog zaduženja kod poslovne banke, i to kamatu u visini od 8% na godišnjem nivou, počev od dana isplate prve rate pa sve do dana ulaska Kupca u posjed nepokretnosti.

Ukupan iznos odobrenih sredstava iz stava 1 obračunaće se u zavisnosti od dužine trajanja roka za primopredaju nepokretnosti, i za isti iznos, uvećan za odobrene i priznate troškove rušenja i uklanjanja postojećih objekata na lokaciji od 700.000,00 €, izvršiće se obračun - umanjjenje treće rate za isplatu.

Član 11

Isplatom kupoprodajne cijene u skladu sa članom 7 - 10 ovog ugovora, Kupac će u cjelosti izmiriti svoju kupoprodajnu obavezu po ovom ugovoru, dok će se Prodavac smatrati u cjelosti namirenim, pa se Prodavac obavezuje da odmah nakon isplate ovog iznosa izda Kupcu odgovarajuću potvrdu o isplati kupoprodajne cijene u cjelosti.

Prenos prava svojine - saglasnost za uknjižbu

Član 12

Prodavac je saglasan da se Kupac, na osnovu ovog ugovora i potvrde iz člana 11, može nesmetano, bez dalje saglasnosti i prisustva Prodavca, uknjižiti kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica, kao vlasnik sa obimom prava svojine 1/1, bez tereta i ograničenja, na nepokretnostima, bliže opisanim u članu 6 ovog ugovora.

Primopredaja nepokretnosti

Član 13

Prodavac se obavezuje da nepokretnosti koje su predmet ovog ugovora preda Kupcu najkasnije u roku od dvadesetdva (22) mjeseca od dana zaključenja ovog ugovora, bez materijalnih i pravnih nedostataka, odnosno bez bilo kakvih upisanih ili neupisanih tereta i ograničenja, koja na bilo koji način mogu umanjiti ili isključiti pravo svojine na nepokretnostima ili pravo građenja i raspolaganja budućim objektima.

O namjeri da preda Kupcu predmetne nepokretnosti. Prodavac je dužan da pisмено obavijesti Kupca najkasnije 30 dana prije planirane primopredaje.

Prodavac je u obavezi da do dana obavješćavanja Kupca o planiranoj primopredaji, isprazni od lica i stvari (opreme, osnovnih i pomoćnih sredstava za rad, mašina, alata, materijala i drugih sredstava Prodavca) sve prodane nepokretnosti navedene u članu 6 ovog ugovora, a prije svih poslovne zgrade koje su namijenjene za rušenje, radi pripreme gradskog građevinskog zemljišta za izgradnju objekata u skladu sa donijetim planskim dokumentom za ovu gradsku zonu.

Član 14

Ugovorne strane se obavezuju da nakon isplate kupoprodajne cijene u cjelosti međusobno izvrše primopredaju nepokretnosti, odnosno da Prodavac preda Kupcu u posjed nepokretnosti na dalje raspolaganje, u punom obimu ugovorenih svojinskih prava.

O izvršenoj primopredaji nepokretnosti ugovorne strane sačinice odgovarajući zapisnik, kojeg će potpisati ovlašćeni predstavnici ugovarača.

Član 15

Svi komunalni troškovi korišćenja nepokretnosti, kao i pripadajući porezi i druge dažbine, nastali do dana primopredaje nepokretnosti Kupcu, padaju na teret Prodavca, pa se Prodavac obavezuje da ih najkasnije do dana izvršene primopredaje izmiri o svom trošku, i o tome preda Kupcu odgovarajuće valjane dokaze.

Danom ulaska u posjed nepokretnosti, odnosno danom uknjižbe u katastar nepokretnosti, na Kupca prelaze sva stečena prava, kao i obaveze u vezi daljeg raspolaganja predmetnim nepokretnostima.

Član 16

Kupac se obavezuje da sa Vladom Crne Gore i Glavnim gradom Podgorica potpiše sporazum o uslovima i načinu realizacije lokaliteta „Duvanski kombinat“ u Podgorici.

Zaštita od evikcije

Član 17

Prodavac pod punom materijalnom odgovornošću garantuje Kupcu da predmetne nepokretnosti predstavljaju njegovu zakonito stečenu svojinu i da nemaju pravnih nedostataka, te da iste nijesu predmet sudskog ili bilo kakvog drugog spora i postupka, da nijesu pod zabranom raspolaganja, te da nad istima nema bilo kakvih upisanih ili neupisanih tereta i ograničenja javno-pravne ili druge prirode, niti bilo kakvih neizmirenih poreskih i drugih obaveza, koji bi mogli isključiti, umanjiti ili ograničiti kupčeva prava stečena ovim Ugovorom.

Član 18

Prodavac izjavljuje da Kupac kupovinom predmetnih nepokretnosti može sa istima nesmetano raspolagati u punom obimu svojinskih prava koja mu se ovim ugovorom prenose u cjelosti, pa izjavljuje da će za slučaj bilo kakvog smetanja kupčevog prava od strane trećih lica, na poziv Kupca, bezuslovno pružiti Kupcu zaštitu od evikcije, i u razumnom roku, o svom trošku, osloboditi nepokretnosti od prava ili pretenzija trećeg, kao i da će naknaditi Kupcu svu pretrpljenu štetu koja usled toga po njega nastane.

Prednje obaveze Prodavca podrazumijevaju i uključuju naknadu svih eventualnih potraživanja po osnovu akcionarskih prava, kao i prava iz rada i po osnovu rada bivših i sadašnjih zaposlenih u „Duvanskom kombinatu“ AD Podgorica, „Duvankomerc“ DOO u stečaju Podgorica i „Proizvodnja i prerada duvana“ DOO Podgorica, kao i po osnovu eventualno iskazanih svojinskih prava bivših vlasnika u postupcima povraćaja i obeštećenja imovinskih prava (restitucija i deeksprijacija).

Za ispunjenje ovih obaveza prema Kupcu Prodavac je pojedinačno odgovoran, a solidarnu odgovornost dijeli sa Vladom Crne Gore i Glavnim Gradom Podgorica, kao potpisnicima Sporazuma iz člana 16 ovog ugovora.

Uslovi za raskid ugovora

Član 19

U slučaju raskida Ugovora primjenjuju se odredbe Zakona o obligacionom odnosima.

Završne odredbe

Član 20

Sve obaveze koje su ugovorne strane preuzele ovim ugovorom važe u cjelosti i za njihove pravne sljedbenike.

Član 21

Ovaj ugovor predstavlja slobodno izraženu volju ugovornih strana, pa ga njihovi ovlašćeni zastupnici u znak saglasnosti volja svojeručno potpisuju i ovjeravaju kod Osnovnog suda u Podgorici.

Član 22

Na sve odnose ugovornih strana koji nijesu uređeni ovim ugovorom, shodno će se primjenjivati odredbe Zakona o obligacionim odnosima kao i drugih propisa kojima se reguliše ova pravna oblast.

Član 23

Sve nesporazume koji eventualno proisteknu iz ovog ugovora, ugovorne strane će pokušati da riješe sporazumno i mirnim putem, a u protivnom biće nadležan sud u Podgorici.

Član 24

Troškovi ovjere ovog ugovora kod suda, kao i troškovi poreza na promet nepokretnosti i uknjižbe Kupca kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica padaju na teret Kupca.

Član 25

Ovaj ugovor sačinjen je u osam (8) identičnih primjeraka, u dovoljnom broju za ugovorne strane i Sud ovjere.

ZA PRODAVCA

Veselin Raičević
Stečajni upravitelj



ZA KUPCA

Miloš Stojanović
Izvršni direktor



U skladu sa prihvaćenim predlogom stečajnog upravnika „Duvanski kombinat“ AD u stečaju iz Podgorice Broj: 267 od 05.04.2011.godine o prijevremenoj isplati dijela 3. rate kupoprodajne cijene iz člana 9 Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti „Duvanski kombinat“ AD u stečaju iz Podgorice Ov.br.22916/2010 od 28.06.2010.godine, ugovorne strane:

1. „Duvanski kombinat“ AD u stečaju iz Podgorice, Naselje Kruševac bb, CRPS u Podgorici br.4-0000197, PIB: 02014041 (302), PDV: 20/31-00041-9, koje zastupa stečajni upravnik Veselin Raičević, (u daljem tekstu: **Prodavac**), i
2. „Zetogradnja“ DOO Podgorica, Bulevar V' Proleterske bb, CRPS u Podgorici br.5-0030114, PIB: 02278383 (302), PDV 30/31-00553-0, koje zastupa izvršni direktor Miloš Stojanović, (u daljem tekstu: **Kupac**),

zaključuju dana 11.05.2011.godine u Podgorici

AD „DUVANSKI KOMBINAT“
U STEČAJU
Broj: 350
Podgorica, 11.05. 2011 god.



PODGORICA,
Datum, 11.05.2011
R. Br. 126P

A N E K S
UGOVORA O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI
Ov.br.22916/2010 od 28.06.2010.godine

Uvodne odredbe

Član 1

Ugovorne strane konstatuju da je Kupac do dana zaključenja ovog Aneksa, a na osnovu člana 8 i 9 Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti „Duvanski kombinat“ AD u stečaju iz Podgorice Ov.br.22916/2010 od 28.06.2010.g. (u daljem tekstu: osnovni ugovor), izvršio Prodavcu isplatu iznosa od 6.400.000,00 €, čime je ispoštovao dospelje ugovorene obaveze.

Član 2

Osnov za zaključenje ovog aneksa je predlog Stečajnog upravnika Broj: 267 od 05.04.2011., kojim se predlaže prijevremena isplata dijela 3. rate kupoprodajne cijene u ukupnom iznosu od 560.000,00 €, kao i odluka odbora direktora „Zetogradnja“ DOO Podgorica Broj: 1257 od 09.05.2011., kojom se prihvata predmetna isplata, u skladu sa uslovima iz ovog aneksa.

Predmet aneksa

Član 3

Ovim aneksom ugovorne strane ugovaraju prijevremenu isplatu dijela 3. rate kupoprodajne cijene, čiji rok isplate je u članu 9 osnovnog ugovora utvrđen na dan primopredaje nepokretnosti, i čiji su obračun i isplata utvrđeni u članu 10 osnovnog ugovora.

Član 4

Kupac će isplatiti Prodavcu na računu broj: 535-11238-24 koji se vodi kod Prve Banke AD Podgorica ukupan iznos od 560.000,00 €, kao dio 3. rate kupoprodajne cijene, u iznosima i prema dinamici kako slijedi:

1. Iznos od 110.000,00 €, u roku od deset dana od dana prenosa Kupcu sredstava CEB-a od strane Vlade CG preko banaka uključenih u „Projekat 1000+ stanova“, što će ugovorne strane zapisnički konstatovati.
2. Iznos od 150.000,00 €, u roku od dva mjeseca od uplate prve rate.
3. Iznos od 150.000,00 €, u roku od dva mjeseca od uplate druge rate.
4. Iznos od 150.000,00 €, u roku od dva mjeseca od uplate treće rate.

Član 5

Prodavac se obavezuje da u periodu do dospelja isplate četvrte rate iz člana 4 tačka 4 ovog aneksa, a kao uslov njene isplate, dostavi Kupcu izvještaj o preduzetim radnjama na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa navedenih u članu 4 osnovnog ugovora, kao i o preduzetim i planiranim aktivnostima, sa dinamikom izvršenja, a vezano za ispunjenje uslova za primopredaju nepokretnosti u skladu sa ugovorenim rokovima, navedenim u članu 13 osnovnog ugovora.

Član 6

Ugovorne strane su saglasne da će se efektivni troškovi koji terete isplatu iz člana 4 ovog aneksa, koji se odnose na kamatna sredstva obračunata na puni iznos namjenskog kreditnog zaduženja kod poslovne banke u predmetnu svrhu, i to kamatu u visini od 8% na godišnjem nivou počev od dana isplate iznosa iz člana 4 ovog aneksa pa sve do dana ulaska Kupca u posjed nepokretnosti, obračunati u skladu sa članom 10 osnovnog ugovora.

Završne odredbe

Član 7

Ovaj aneks predstavlja slobodno izraženu volju ugovornih strana, pa ga ovlašćeni zastupnici u znak saglasnosti volja svojeručno potpisuju i ovjeravaju kod Osnovnog suda u Podgorici.

Član 8

Sve ostale odredbe osnovnog ugovora ne mijenjaju se i iste ostaju na snazi.

Član 9

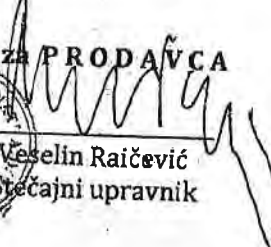
Sve nesporazume koji eventualno proisteknu iz ovog aneksa, ugovorne strane će pokušati da riješe sporazumno i mirnim putem, a u protivnom biće nadležan sud u Podgorici.

Član 10

Troškovi ovjere ovog aneksa kod suda padaju na teret Kupca.

Član 11

Ovaj aneks sačinjen je u osam (8) identičnih primjeraka, u dovoljnom broju za ugovorne strane i Sud ovjere.

za PRODAVCA

Veselin Raičević
Stечајni upravnik


za KUPCA

Miloš Stojanović
Izvršni direktor


Nakon što sam ustanovila da se nepokretnost, na koju se odnosi Osnovni ugovor i ovaj Aneks, nalazi na službenom području ovoga notara i da u tom pogledu ne postoje smetnje za sačinjavanje ovog notarskog zapisa, te se uvjerila u pravu volju stranaka, objasnila im pravne domete i posljedice ovog pravnog posla i utvrdila da su sposobne i ovlaštene za preduzimanje ovog pravnog posla, stranke su izjavile sljedeći:-----

A N E K S 2

- Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti

AD „Duvanski kombinat“ u stečaju iz Podgorice

(ovjeren kod Osnovnog suda u Podgorici Ov.br.22916/2010 od 28.06.2010.g.)

I. PREDMET ANEKSA:-----

Predmet ovog Aneksa je dodatno uređenje međusobnih odnosa ugovornih strana, uređenih Ugovorom o kupoprodaji nepokretnosti „Duvanski kombinat“ AD u stečaju iz Podgorice, ovjeren kod Osnovnog suda u Podgorici pod Ov.br.22916/2010 od 28.06.2010.g. (dvadeset osmog juna dvije hiljade desete godine), i njegovim Aneksom broj 1, ovjeren kod Osnovnog suda u Podgorici pod Ov.br.21075/2011 od 20.06.2011.g. (dvadesetog juna dvije hiljade jedanaeste godine), i to uređenje međusobnih odnosa kako slijedi:-----

- produženja roka za primopredaju predmetnih nepokretnosti do 31.12.2012.g. (trideset prvog decembra dvije hiljade dvanaeste godine), odnosno najkasnije do 01.03.2013.g. (prvog marta dvije hiljade trinaeste godine), pod istim uslovima ugovorenim u osnovnom Ugovoru,-----
- ugovaranja visine naknade štete (obična šteta i izmakla korist), koju će Prodavac plaćati Kupcu u slučaju kašnjenja u predaji predmetnih nepokretnosti u skladu sa rokom utvrđenim u ovom Aneksu, i-----
- ugovaranja prijevremene isplate dijela treće rate kupoprodajne cijene u iznosu od 280.000,00 € (dvesta osamdeset hiljada eura).-----

II. IZMJENE I DOPUNE OSNOVNOG UGOVORA-----

1) Poslije člana 9 osnovnog Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti „Duvanski kombinat“ AD u stečaju iz Podgorice, ovjeren kod Osnovnog suda u Podgorici pod Ov.br.22916/2010 od 28.06.2010.g. (dvadeset osmog juna dvije hiljade desete godine), i njegovog Aneksa broj 1, ovjeren kod Osnovnog suda u Podgorici pod Ov.br.21075/2011 od 20.06.2011.g. (dvadesetog juna dvije hiljade jedanaeste godine), dodaje se novi član 9a, koji glasi:-----

Ugovorne strane su saglasne da Kupac, u cilju izmirenja obaveza Prodavca za izradu projektne dokumentacije za izgradnju Novog Duvanskog kombinata AD Podgorica, izvrši Prodavcu prijevremenu isplatu dijela treće rate kupoprodajne cijene u ukupnom iznosu od 280.000,00 € (dvesta osamdeset hiljada eura), i to u 3 (tri) rate i prema dinamici, kako slijedi:-----

1. Iznos od 90.000,00 € (devedeset hiljada eura), u roku do 30.06.2012.g. (tridesetog juna dvije hiljade dvanaeste godine),-----
2. Iznos od 90.000,00 € (devedeset hiljada eura), u roku od jednog mjeseca od isplate 1. rate, i---

iznos od 100.000,00 € (sto hiljada eura), u roku od jednog mjeseca od isplate 2. rate.-----

Ugovorne strane su saglasne da će se efektivni troškovi koji terete isplatu iz ovog člana, koji se odnose na kamatna sredstva obračunata na puni iznos namjenskog kreditnog zaduženja kod poslovne banke u predmetnu svrhu, i to kamatu u visini od 8% na godišnjem nivou počev od dana isplate prve rate pa sve do dana ulaska Kupca u posjed nepokretnosti, obračunati u skladu sa članom 10 osnovnog ugovora.-----

2) U članu 13, u stavu 1 osnovnog Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti "Duvanski kombinat" AD u stečaju iz Podgorice, ovjeren kod Osnovnog suda u Podgorici pod Ov.br.22916/2010 od 28.06.2010.g. (dvadeset osmog juna dvije hiljade desete godine), i njegovog Aneksa broj 1, ovjeren kod Osnovnog suda u Podgorici pod Ov.br.21075/2011 od 20.06.2011.g. (dvadesetog juna dvije hiljade jedanaeste godine), riječi "*najkasnije u roku od dvadesetdva (22) mjeseca od dana zaključenja ovog ugovora*" brišu se, i umjesto njih stoje riječi "*u roku do 31.12.2012.g. (trideset prvog decembra dvije hiljade dvanaeste godine), odnosno, ukoliko Prodavac iz objektivnih razloga ne može ispuniti obavezu u ovom roku, najkasnije u roku do 01.03.2013.g. (prvog marta dvije hiljade trinaeste godine)*".-----

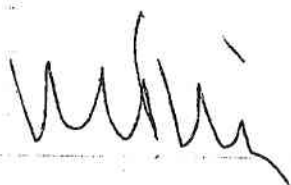
3) Poslije člana 13 osnovnog Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti "Duvanski kombinat" AD u stečaju iz Podgorice, ovjeren kod Osnovnog suda u Podgorici pod Ov.br.22916/2010 od 28.06.2010.g. (dvadeset osmog juna dvije hiljade desete godine), i njegovog Aneksa broj 1, ovjeren kod Osnovnog suda u Podgorici pod Ov.br.21075/2011 od 20.06.2011.g. (dvadesetog juna dvije hiljade jedanaeste godine), dodaje se novi član 13a, koji glasi:-----

U slučaju ako Prodavac zakasni sa primopredajom nepokretnosti i ne ispuni ugovorenu obavezu u skladu sa čl.13 Ugovora, ili ako ne ispuni obavezu iz čl.4 Ugovora, ugovorne strane su saglasne da će time po Kupca nastati šteta, zbog nemogućnosti da Kupac:-----

1. Kao vlasnik predmetnih nepokretnosti i investitor gradnje planiranih objekata na predmetnom građevinskom zemljištu, otpočne planiranim aktivnostima i radnjama na realizaciji pripreme lokacije za izgradnju objekata shodno planskoj dokumentaciji (obična šteta), i-----
2. Kao vlasnik predmetnih nepokretnosti i zakupodavac po ugovoru o zakupu, izda zakupcu u dugoročni zakup objekat koji se nalazi na predmetnom zemljištu - fabriku za preradu duvana montažnog tipa, kao i saglasno tome mjesečno naplaćuje od zakupca zakupninu za korišćenje predmetnog objekta (izmakla korist).-----

U slučaju iz st.1 ovog člana, Prodavac se obavezuje da za svaki mjesec zakašnjenja naknadi Kupcu iznos od 98.000,00 € (devedeset osam hiljada eura) mjesečno, počev od 01.01.2013.g. (prvog januara dvije hiljade trinaeste godine), odnosno od 01.03.2013.g. (prvog marta dvije hiljade trinaeste godine), pa sve do konačne primopredaje nepokretnosti u skladu sa čl.13 Ugovora, shodno čemu će se treća rata za isplatu kupoprodajne cijene umanjiti za ukupan iznos obračunate štete u skladu sa ovim članom.-----

III OSTALE ODREDBE-----





je ostale odredbe osnovnog Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti "Duvanski kombinat" AD i stečaju iz Podgorice, ovjeren kod Osnovnog suda u Podgorici pod Ov.br.22916/2010 od 28.06.2010.g. (dvadeset osmog juna dvije hiljade desete godine), i njegovog Aneksa broj 1, ovjeren kod Osnovnog suda u Podgorici pod Ov.br.21075/2011 od 20.06.2011.g. (dvadesetog juna dvije hiljade jedanaeste godine), ostaju nepromijenjene. -----

IV OVLAŠĆENJA -----

Stranke Notara ovlašćuju da, ukoliko je to potrebno za sprovođenje u Upravi za nekretnine Crne Gore, PJ Podgorica, ovaj zapis mijenja ili dopunjava, u cilju otklanjanja tehničkih i drugih očiglednih grešaka. -----

Ova odredba posebno podrazumijeva saglasan pristanak stranaka i ovlašćenje Notaru da po svim primjedbama i zahtjevima ovlašćenog registra ili drugih organa ovaj Aneks Ugovora mijenja i dopunjava ili ispravlja pojedine odredbe koje suštinski ne mijenjaju pravnu prirodu posla, ali su nužne za potpunu realizaciju i sprovođenje ove notarski obrađene isprave. -----

Notar se obavezuje stranke obavijestiti o preduzetim radnjama u smislu preduzetih radnji iz prethodnog stava. -----

V TROŠKOVI I POREZI -----

Notar je podučio stranke da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom, odgovaraju solidarno i da mogu drugačije ugovoriti, pa, nakon toga, stranke izjavljuju da troškove ovog notarskog zapisa snosi Prodavac. -----

VI POUKE I UPOZORENJA -----

Notar je poučila i upozorila stranke na sljedeće: -----

- da se pravo svojine stiče upisom u katastar nepokretnosti, u Upravi za nekretnine; -----
- da će notar, po službenoj dužnosti, otpравak ovog anexa ugovora dostaviti Upravi za nekretnine i Poreskoj upravi; -----
- da oslobađanje od odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke nema dejstva ako je prodavac za njih znao. -----
- da sve odredbe Osnovnog ugovora i Aneksa 1 koje nisu tretirane ovim Aneksom ostaju na snazi. -----
- da imaju mogućnost da svoja potraživanja zasnovana ovim Aneksom, adekvatno obezbijede izjavama ugovornih strana u ovom notarskom zapisu u pogledu podvrgavanja neposrednom prinudnom izvršenju na svojoj imovini, te ih upozorio na rizike i posljedice kojima se izlažu u slučaju suprotnog postupanja, ali su stranke to odbile, -----
- da sve izmjene i dopune ugovora moraju biti notarski obrađene, u protivnom se smatraju ništavim i ne proizvode pravno dejstvo. -----
- da za notarske troškove stranke odgovaraju solidarno, te su se stranke usaglasile da troškove notarske obrade snosi Prodavac. -----
- da se izvornik ovog akta čuva u arhivi Notara dvadeset godina. -----

VII PRILOZI: -----

Izvod iz CRPS-a za Prodavca, -----

Prepis lične karte stečajnog upravnika, -----

Prepis rješenja o stečajnom postupku. -----

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]

odluka Stečajnog upravnika AD „Duvanski kombinat“ u stečaju iz Podgorice posl.oznake
 .115/10, Broj: 88 od 15.06.2010.g. (petnaestog juna dvije hiljade desete godine),-----
 govor o kupoprodaji nepokretnosti „Duvanski kombinat“ AD u stečaju iz Podgorice, ovjeren
 od Osnovnog suda u Podgorici pod Ov.br.22916/2010 od 28.06.2010.g. (dvadeset osmog juna
 dvije hiljade desete godine),-----
 - Aneks Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti Broj: 350 i Broj: 1268 od 11.05.2011.g.
 (jedanaestog maja dvije hiljade jedanaeste godine), ovjeren kod Osnovnog suda u Podgorici pod
 Ov.br.21075/2011 od 20.06.2011.g. (dvadesetog juna dvije hiljade jedanaeste godine).-----

Prepisi pomenutih isprava, ovjereni ili u originalu prilažu se izvorniku ovog notarskog zapisa, i
 čine njegov sastavni dio.-----

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

- Prodavac (1)-----
- Kupac (1)-----
- Uprava za nekretnine (1)-----
- Poreska uprava (1)-----

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi na sledeći način:
 naknada za rad notara tarifni broj 1 stav 10, a u vezi stava 2, u ukupnom iznosu od 1.462,50eura
 (hiljadučetiristotinešesdesetdva eura i pedeset centi), koji obuhvata i iznos obračunatog PDV od
 17%.-----

Notar je pročitala zapis strankama, neposrednim pitanjima uvjerila se da sadržina istog odgovara
 njihovoj volji, nakon čega su stranke izjavile da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu
 ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i
 svojeručno, kako slijedi, u prisustvu ovog notara potpisuju, nakon čega je zapis potpisala i ovaj
 notar.-----

U Podgorici, 15.05.2012.g. (petnaestog maja dvije hiljade dvanaeste godine) u 15,30h (petnaest
 i trideset časova)-----

Prodavac: _____

Kupac: _____

