



Vlada Crne Gore

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

Podgorica 12.08. 2015. godine.

SAVJETU ZA PRIVATIZACIJU I KAPITALNE PROJEKTE

Predmet: Izvještaj Tenderske komisije za privatizaciju o rezultatima javnog tendera za valorizaciju dijela lokaliteta fabrike »Gornji Ibar« Rožaje na Lokaciji 1, kroz prodaju i zakup imovine u vlasništvu Države Crne Gore.



Vlada Crne Gore

SAVJET ZA PRIVATIZACIJU I KAPITALNE PROJEKTE TENDERSKA KOMISIJA ZA PRIVATIZACIJU

U skladu sa Odlukom o planu privatizacije za 2015. godinu i utvrđenim djelokrugom rada, Tenderska komisija za privatizaciju je u saradnji sa izabranim savjetnikom Advokatskom kancelarijom IV Consulting, Budva, obavila aktivnosti na pripremi tendera za valorizaciju imovine Države Crne Gore na Lokaciji 1 kao dijelu lokaliteta fabrike Gornji ibar Rožaje, putem prodaje i zakupa imovine.

Komisija je na sjednici od 19. maja 2015. godine. usvojila nacrt Tenderske dokumentacije i donijela Odluku o objavljivanju javnog poziva za učešće na tenderu . Javni poziv za učešće na tenderu je objavljen dana 20. maja 2015. godine u dnevnom listu „Pobjeda“ i na internet stranici Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte, sa rokom za dostavljanje obavezujućih ponuda do 27. jula 2015.godine. Na zahtjev učesnika na tenderu Komisija je donijela odluku o produženju roka za dostavljanje ponuda, i kao novi rok utvrđen je 20.jul 2015.godine.

U skladu sa odredbama javnog poziva za učešće na tenderu, pozvani su iskusni domaći i međunarodni investitori, s finansijskom sposobnošću i iskustvom u industrijskoj proizvodnji, zainteresovani za valorizaciju dijela lokaliteta fabrike „GORNJI IBAR“ Rožaje na Lokaciji 1, koji se sastoji iz dvije lokacije i to:

- i. **Lokacija 1A** koja se tenderom prodaje, koju čine zemljište, objekti i pripadajuća pokretna imovina (oprema) - dio lokaliteta fabrike „GORNJI IBAR“ Rožaje (, navedeni u Listu nepokretnosti 305 KO Rožaje, kao katastarska parcela br. 932/20, ukupne površine 24.693 m², objekti označeni kao poslovna zgrada u vanprivredi, br. zgrade 1, spratnost „P“, površine 7.063 m², pomoćna zgrada u vanprivredi, br. zgrade 2, spratnost „P“, površine 556 m², pomoćna zgrada u vanprivredi, br. zgrade 3, spratnost „P“, površine 572 m², pomoćna zgrada u vanprivredi, br. zgrade 4, spratnost „P“, površine 648 m², pomoćna zgrada u vanprivredi, br. zgrade 5, spratnost „P“, površine 576 m², pomoćna zgrada u vanprivredi, br. zgrade 26, spratnost „P“, površine 15 m², pomoćna zgrada u vanprivredi, br. zgrade 28, spratnost „P“, površine 73 m² i pomoćna zgrada u vanprivredi, br. zgrade 29, spratnost „P“, površine 18 m², sa pripadajućom pokretnom imovinom, navedenom u Prilogu br. 1 Ugovora o kupoprodaji i investiranju (u daljem tekstu »Lokacija 1 A«).
- ii. **Lokacija 1B** koja se tenderom daje u zakup,a koju čine zemljište, objekti i pripadajuća pokretna imovina (oprema) - dio lokaliteta fabrike „GORNJI IBAR“ Rožaje (navedeni u Listu nepokretnosti 305 KO Rožaje, kao katastarska parcela br. 932/23 KO Rožaje, ukupne površine 11.628 m², objekti označeni kao pomoćna zgrada u vanprivredi, br. zgrade 14, spratnost „P“, površine 160 m², pomoćna zgrada u vanprivredi, br. zgrade



Vlada Crne Gore

SAVJET ZA PRIVATIZACIJU I KAPITALNE PROJEKTE TENDERSKA KOMISIJA ZA PRIVATIZACIJU

15, spratnost „P”, površine 141 m², pomoćna zgrada u vanprivredi, br. zgrade 16, spratnost „P”, površine 4.598 m², pomoćna zgrada u vanprivredi, br. zgrade 17, spratnost „P”, površine 935 m², pomoćna zgrada u vanprivredi, br. zgrade 18, spratnost „P”, površine 35 m², pomoćna zgrada u vanprivredi, br. zgrade 20, spratnost „P”, površine 344 m² i pomoćna zgrada u vanprivredi, br. zgrade 25, spratnost „P”, površine 18 m², sa pripadajućom pokretnom imovinom, navedenom u Prilogu br. 5 Ugovora o zakupu (u daljem tekstu »Lokacija 1 B«).

Javnim pozivom definisano je da pravo učešća na Tenderu imaju zainteresovana lica (uključujući i konzorcijume) koja su otkupila Tendersku dokumentaciju i potpisala Izjavu o povjerljivosti i koja ispunjavaju uslove iz Javnog poziva. Učesnik na Tenderu koji je otkupio Tendersku dokumentaciju može formirati konzorcijum sa drugim licima i takav konzorcijum može podnijeti Ponudu, pod uslovom da Ugovor o Konzorcijumu sadrži odredbe kojima se jasno i nedvosmisleno utvrđuje i definiše neograničena solidarna odgovornost svih članova konzorcijuma za obaveze iz Ponude, Tendera, Ugovora o kupoprodaji i investiranju i Ugovora o zakupu.

U predviđenom roku za dostavljanje ponuda, dostavljena jedna ponuda, od strane kompanije „**SANCAKLI MOBILIYA**“ **AGAC TIC. A.S. TURSKA**.

Na sjednici Komisije od 20.jula 2015.godine, u prisustvu predstavnika ponuđača, izvršeno je otvaranje dostavljene ponude. U skladu sa pravilima i uslovima Tendera, definisanim u Tenderskoj dokumentaciji, Savjetnik i Komisija su izvršili detaljnu analizu dostavljene ponude, **uz sljedeće osnovne elemente:**

Kupovna cijena za nepokretnosti i zakupnina

U Ponudi je data:

- cijena za kupovinu predmetne pokretne i nepokretne imovine na Lokaciji 1A, koje su predmet Tendera, u iznosu od **400.000 EUR (četiri stotine hiljada eura);**
- **Zakupnina** - tj. ponuđenu cijenu za zakup zemljišta , objekata i pripadajuće pokretne imovine na Lokaciji 1B, na period od 7 (*sedam*) godina, u iznosu od **0.6 € (šezdeset eurocenti)** po kvadratnom metru zakupljenog zemljišta godišnje, odnosno ukupno godišnje EUR 6.976,8 (šest hiljada devetstotinasedamdesetšest eura i osamdeset eurocenti).



Vlada Crne Gore

SAVJET ZA PRIVATIZACIJU I KAPITALNE PROJEKTE TENDERSKA KOMISIJA ZA PRIVATIZACIJU

Investicioni program

Investicioni plan Ponuđača uključuje ulaganje u ukupnom minimalnom iznosu od **5,36 miliona eura**, u adaptaciju rekonstrukciju postojećih objekata na Lokaciji 1 u iznosu od **986 hiljada eura** i ulaganja u obrtna sredstva za potrebe proizvodnog procesa u iznosu od **4,4 miliona eura**.

U tabeli ispod dat je sumarni pregled predloženih investicija u Ponudi, po kategorijama i opredijeljenim iznosima:

TABELA ULAGANJA PO GODINAMA			
Godina	Ulaganja u opremu i objekte	Obrtna sredstva	Ukupno
I. godina	238.000,00	0.0	238.000,00
II. godina	318.000,00	979.000,00	1.297.000,00
III. godina	244.000,00	1.057.320,00	1.301.320,00
IV. godina	90.000,00	1.141.906,00	1.231.906,00
V. godina	96.000,00	1.199.001,00	1.295.001,00
Ukupno	986.000,00	4.377.227,00	5.363.227,00

Izvor: Ponuda/ Investicioni program (Iznosi su u EUR)

Investicioni plan predviđa realizaciju investicija u pokretanje proizvodnje u domenu drvne industrije, sa sljedećom strukturom:

(i) Lokacija 1A

Ponuđač je u ponudi naveo da planira da postojeći objekat i kompletnu lokaciju očisti od šteta, porušenih sušara i devastirane opreme, i izvrši adaptaciju objekta i okolne saobraćajnice, adaptaciju prostorija za kancelarije, magacine repromaterijala, prostorije za ishranu radnika, sanitarne čvorove i garderobe. U proizvodnom dijelu, Ponuđač planira da izvrši rekonstrukciju tri preostale sušare, demontažu postojeće devastirane opreme i mašina, rekonstrukciju kompletnih elektroinstalacija, mašinskih instalacija grijanja, otprašivanja i izgradnju posebne kotlarnice namijenjene za buduće potrebe kuvanja bukve i jele, kao i potrebe grijanja i energetskog napajanja sušara. U I fazi planirana je izgradnja moderne pilane za rezanje trupaca bukve i čamovih trupaca. U II fazi planirana je izgradnja modernih bazena za kuvanje trupaca i ugradnju mašina za ljuštenje, konfekcioniranje i sušenje furnira. U III fazi Ponuđač planira da u dijelu



Vlada Crne Gore

SAVJET ZA PRIVATIZACIJU I KAPITALNE PROJEKTE TENDERSKA KOMISIJA ZA PRIVATIZACIJU

proizvodnog pogona formira liniju za proizvodnju srednjače od čamovih letava i furniranje istih jelovim furnirom za potrebe proizvodnje parketa u Turskoj.

(ii) Lokacija 1B

Ponuđač je u ponudi naveo da planira da da postojeći objekat i kompletnu lokaciju očisti od šuta i devastirane opreme i dotrajalih mašina čija rekonstrukcija se ne planira. U I fazi planira rekonstrukciju bazena, rekonstrukciju elektroinstalacija, mašinskih instalacija, rekonstrukcija mašine za ljuštenje furnira i sušara za furnir, izgradnju kotlarnice za potrebe kuvanja trupaca i grijanja objekta, rekonstrukciju ostalih mašina koje se mogu popraviti. U II fazi planira nabavku nove opreme.

Program zapošljavanja

Ponuđač je u Ponudi naveo namjeru da odmah po potpisivanju Ugovora o kupoprodaji i Ugovora o zakupu, a nakon registracije lokalne kompanije, zaposli menadžment kompanije i radnike na obezbjeđenju objekata (min. 4 radnika) i 5 radnika na raščišćavanju šuta i demontaži dotrajale opreme. Nakon rekonstrukcije objekata panela i izgradnje pilane, najkasnije za 6-7 mjeseci, dakle, u prvoj investicionoj godini, otvoriće još najmanje 45 novih radnih mjesta. U drugoj investicionoj godini Ponuđač planira otvaranje 30 novih radnih mjesta i početkom treće investicione godine planira upošljavanje još 80 novih radnika i postizanje proizvodnje u punom kapacitetu.

Komisija je razmotrila Izvještaj IV Consulting doo Budva o analizi formalne ispravnosti ponuda i nakon analize dokumentacije koja je dostavljena od strane Ponuđača u okviru paketa sa ponudom, zaključila da je ponuda „SANCAKLI MOBILIYA“ AGAC TIC. A.S. TURSKA formano ispravna i sadrži sva potrebna dokumenta sa sadržajem u skladu sa formalnim zahtjevima definisanim Javnim pozivom za učešće na tenderu i u dokumentu Instrukcije za ponuđače, kao dijelu Tenderske dokumentacije.

Nakon razmatranja svih elemenata ponude, i u skladu sa članom 25 Uredbe o prodaji akcija i imovine putem javnog tendera ("Službeni list RCG", br. 8/99, 31/00, 14/03 i 59/03), Komisija je stupila u direktne pregovore sa Ponuđačem.

Nakon obavljenih pregovora, osnovni elementi Ugovora o kupoprodaji i investiranju o Ugovora o zakupu sa predstavnicima Ponuđača uključuju:



Vlada Crne Gore

SAVJET ZA PRIVATIZACIJU I KAPITALNE PROJEKTE

TENDERSKA KOMISIJA ZA PRIVATIZACIJU

- **prodajnu cijenu** u iznosu od **400.000 EUR (četiri stotine hiljada eura)**; za kupovinu pokretne i nepokretne imovine na Lokaciji 1 A koja je predmet Tendera;
- **Zakupnina** - tj. ponuđenu cijenu za zakup zemljišta, objekata i pripadajuće pokretne imovine na Lokaciji 1 B, na period od 7 (*sedam*) godina, u iznosu od **0.6 € (šezdeset eurocenti)** po kvadratnom metru zakupljenog zemljišta godišnje, odnosno ukupno godišnje EUR 6.976,8 (šest hiljada devetstotinasedamdesetšest eura i osamdeset eurocenti).
- obavezu Ponuđača da realizuje **investiciona ulaganja** u ukupnom minimalnom iznosu od **5,36 miliona eura** u skladu sa Ugovorom o kupoprodaji i investiranju, ulaganje u adaptaciju rekonstrukciju postojećih objekata na Lokaciji 1 u iznosu od 986 hiljada eura i ulaganja u obrtna sredstva za potrebe proizvodnog procesa u iznosu od 4,4 miliona eura, što predstavlja obaveznu minimalnu investiciju („Minimalna investicija“);
- Ponuđač je prihvatio pravo Prodavca da kao ugovornu kaznu zadrži 100% iznosa kupoprodajne cijene u slučaju da Prodavci raskinu Ugovor o kupoprodaji zbog kršenja sljedećih obaveza od strane budućeg Kupca:
 - Ako Kupac, ne podnese kompletan zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju i/ili rušenje i izgradnju novih objekata, u skladu sa zakonom i važećim Planskim dokumentom i/ili Urbanističko tehničkim uslovima, te u roku od 12 (dvanaest) mjeseci od Datuma zatvaranja ne pribavi građevinsku dozvolu/dozvole od strane nadležnog organa;
 - u slučaju da su podnijeti zahtjev/zahtjevi odbijeni zbog toga što zahtjevi za izdavanje, gore navedene, građevinske/gr građevinskih dozvole/dozvola nisu u skladu sa zakonom i važećom planskom dokumentacijom i/ili Urbanističko tehničkim uslovima;
 - u slučaju da je zahtjev/zahtjevi iz prethodne podtačke (ii) odbijen od strane revidenta urbanističkotehničke dokumentacije ili nadležnog organa za izdavanje predmetnih dozvola i odobrenja, kao i nadležnog Suda u eventualnom upravnom sporu;
 - u slučaju da Kontrolor, nakon Dodatnog roka datog u skladu sa tačkom 13.1.9. ovog Ugovora, utvrdi da Kupac nije otklonio nedostatke.
- Ponuđač se obavezao da ovjeri notarski zapis Hipotekarnu izjavu u korist Prodavca kojim će se nakon upisa Kupca kao vlasnika predmetne Imovine, na istoj upisati i založno pravo – hipoteka prvog reda u korist Prodavca, kao instrument obezbjeđenja Prodavca za slučaj da nastupi raskid Ugovora



Vlada Crne Gore

SAVJET ZA PRIVATIZACIJU I KAPITALNE PROJEKTE TENDERSKA KOMISIJA ZA PRIVATIZACIJU

krivicom Ponuđača, čime Prodavac stiče pravo povraćaja u svojinu predmetne Imovine.

Shodno utvrđenoj proceduri, i u skladu sa članom 22 Uredbe o prodaji akcija i imovine putem javnog tendera („Sl. list RCG“, br.8/99, 31/00, 141/03 i 59/03), Tenderska komisija za privatizaciju je podnijela Izvještaj o rezultatima javnog tendera za valorizaciju dijela lokaliteta fabrike »Gornji Ibar« Rožaje na Lokaciji 1, kroz prodaju i zakup imovine u vlasništvu Države Crne Gore, sa nacrtom predloga Ugovora o kupoprodaji i investiranju i nacrtom predloga Ugovora o zakupu, usaglašenim u pregovorima sa Ponuđačem, Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte, radi usvajanja.

S obzirom da je najveći dio elemenata Ugovora o kupoprodaji i investiranju i Ugovora o zakupu uspješno usaglašen, a imajući u vidu sve gore navedeno, Tenderska komisija za privatizaciju predlaže Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte da usvoji Izvještaj i ovlasti Komisiju za nastavak pregovora o zaključenju Ugovora o kupoprodaji i investiranju i Ugovora o zakupu imovine na Lokaciji 1 lokaliteta Gornji Ibar Rožaje, u vlasništvu Države Crne Gore, sa Ponuđačem.

Predsjednik Komisije

Branko Vujović



DIO LOKALITETA FABRIKE „GORNJI
IBAR” – LOKACIJA 1A, ROŽAJE,
CRNA GORA

UGOVOR

O KUPOPRODAJI I INVESTIRANJU

Avgust, 2015.

Sadržaj

0.	UVODNE IZJAVE	2
1.	SUKOB	3
2.	DEFINICIJE I TUMAČENJA.....	3
2.1	DEFINICIJE.....	3
2.2	TUMAČENJE.....	7
3.	PREDMET UGOVORA	7
4.	OPIS IMOVINE.....	8
5.	ZAŠTITA OD EVIKCIJE I GARANCIJE	9
6.	PRODAJA I KUPOVINA	9
7.	CIJENA I PLAĆANJE.....	9
8.	IZJAVE KUPCA.....	10
9.	POTPISIVANJE	10
10.	PREDAJA I ULAZAK U POSJED	11
11.	UPIS U KATASTAR NEPOKRETNOSTI („KATASTAR”).....	12
12.	INFRASTRUKTURA, PRIKLJUČCI I PRISTUP LOKACIJI 1A.....	12
13.1	INVESTICIONE I DRUGE OBAVEZE KUPCA	13
13.2	OBAVEZE PRODAVCA	15
14.2.	RASKID OD STRANE PRODAVCA.....	16
14.3.	RASKID OD STRANE KUPCA	17
15.	JEMSTVA I GARANCIJE	18
16.	PRIRODA UGOVORA.....	19
17.	RIZIK I ŠTETA.....	19
18.	SPOROV IZMEĐU STRANA I PRIMJENA PROPISA.....	19
18.1.	SPOROV IZMEĐU STRANA	19
18.2.	OBAVJEŠTENJE O SPORU	19
18.3.	PREGOVORI	19
18.4.	SUĐENJE.....	19
18.5.	PRIMJENA PROPISA	20
19.	OBAVJEŠTENJA.....	20
20.	OPŠTE ODREDBE.....	21
21.1.	PRILOG 1 – LIST NEPOKRETNOSTI BR.305 KO ROŽAJE.....	24
21.2.	PRILOG 1 – KOPIJA PLANA KATASTRA	27
21.3.	PRILOG 1 – GRAFIČKI PRIKAZ LOKACIJE 1A.....	29
21.4.	PRILOG 1– OVJERENI IZVOD IZ PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE ROŽAJE DO 2020. GODINE.....	30
21.5.	PRILOG 1 – POKRETN A IMOVINA – OPREMA.....	31
22.	PRILOG 2 – GARANCIJA ZA PONUDU	34
23.	PRILOG 3 – INVESTICIONI PROGRAM.....	37
24.	PRILOG 4 – PROTOKOL POTPISAN IZMEĐU OPŠTINE ROŽAJE I KUPCA.....	44

UGOVOR

O KUPOPRODAJI I INVESTIRANJU

DIJELA LOKALITETA FABRIKE „GORNJI IBAR” – LOKACIJA 1A, ROŽAJE, CRNA GORA

Ovaj Ugovor o kupovini i investiranju dijela Lokaliteta fabrike „GORNJI IBAR”, Rožaje, Crna Gora („**Ugovor**”), sačinjen je u Rožajama, dana [●] godine, između:

1. **DRŽAVA CRNA GORA**, koju predstavlja Vlada Crne Gore, adresa: ul. „Karađorđeva“ bb, 81000 Podgorica i koju, na osnovu Zaključka Vlade CG, broj [●] , od [●] godine, zastupa predsjednik [●], jmbg: [●], br. lk. [●], izdata od [●], državljanin Crne Gore, (u daljem tekstu: „**Prodavac**“)

i

2. Kompanija „**SANCAKLI MOBILIYA“ A.S. TURKIYE** sa poslovnim sjedištem u Ankara-Istanbul D.100 Karazolu Uzeri Merkez/Duzce, matični broj 0743010221400015 , koje zastupa predsjednik Upravnog odbora, Ibrahim SANKAKLI, (u daljem tekstu: „**Kupac**“)

Prodavac i Kupac se u daljem tekstu zajedno nazivaju, „**Strane**” ili pojedinačno „**Strana**“.

O. UVODNE IZJAVE

Imajući u vidu da je

- (A) Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte Vlade Crne Gore - Tenderska komisija za privatizaciju („Tendeska komisija“), objavila tender za prodaju i zakup dijela Lokaliteta fabrike „GORNJI IBAR”, Rožaje, Crna Gora („Lokacija 1”) putem međunarodnog tenedera („Tender”), objavljenog Javnim pozivom dana 20. maja 2015. godine u dnevnom listu „Pobjeda” i na web sajtu Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte;
- (B) Kupac, kao odgovor na Tender, dostavio Tenderskoj komisiji dana 20. jula 2015. godine Ponudu za kupovinu, zakup, rekonstrukciju i/ili izgradnju objekata Lokacije 1 („Ponuda”);

(C) Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte Vlade Crne Gore donio odluku br. [●] od [●] godine, kojom je obavezao Tendersku komisiju da pozove Kupca da zaključi ugovor o kupoprodaji i ugovor o zakupu za Lokaciju 1;

(D) Tenderska komisija pozvala Kupca da zaključi ovaj Ugovor,

Strane, kao poslovno sposobne za ugovaranje, uz potpunu saglasnost i bez mana volje, dogovorile su se kako slijedi:

1. SUKOB

- 1.1. U slučaju bilo kakvog sukoba između uslova i odredaba Tendera, Informativnog memoranduma ili Ponude i uslova i odredaba ovog Ugovora, uslovi i odredbe ovog Ugovora preovladavaju.

2. DEFINICIJE I TUMAČENJA

2.1 Definicije

- 2.1.1. U ovom Ugovoru, ukoliko kontekst drukčije ne zahtijeva, sljedeći termini, koji su napisani velikim početnim slovom, imaju značenja navedena u ovom članu:

DEFINICIJA	OPIS
„Bankovni dan“ ili „Radni dan“	Bilo koji dan, izuzev subote, nedjelje ili državnog praznika, tokom kog su banke u Crnoj Gori otvorene za poslovanje.
„Clausula intabulandi“	Posebna ovjerena pisana saglasnost Prodavca, kojom Prodavac izjavljuje da je saglasan da Kupac, na osnovu ovog Ugovora, upiše u Katastar pravo vlasništva, na nepokretnoj Imovini koja je predmet kupoprodaje.
„Datum potpisivanja“	Datum potpisivanja ovog Ugovora o kupoprodaji i investiranju i njegovog ovjeravanja kod nadležnog Notara.
„Datum prenosa“	Datum na koji se nepokretna Imovina u Katastru evidentira kao svojina Kupca, u obimu prava 1/1.
„Datum stupanja na	Datum uplate Kupoprodajne cijene od strane

DEFINICIJA	OPIS
snagu”	Kupca, u skladu sa tačkom 7.2. ovog Ugovora i zakupnine iz tačke 6.2. Ugovora o zakupu.
„Garancija za Ponudu”	Neopoziva bezuslovna bankarska garancija na prvi poziv, bez prava prigovora, izdata od strane banke koja ima kreditni rejting najmanje BBB prema Standard and Poor agenciji, ili Baa3 prema Moody’s agenciji ili banka koju Komisija, prema svojoj diskreciji, prihvati na osnovu unaprijed dostavljenog zahtjeva Učesnika na Tenderu prije Roka za podnošenje Ponuda, za Garanciju za Ponudu.
„Glavni projekat“	Projekat kojim se utvrđuju tehnološke, arhitektonsko-građevinske, tehničke i eksploatacione karakteristike objekata sa opremom i instalacijama, sa razradom svih neophodnih detalja za rekonstrukciju odnosno građenje objekata i vrijednost radova na rekonstrukciji, odnosno izgradnji objekata, shodno članu 80. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/2008, 34/2011, 47/2011, 35/2013, 39/2013 i 33/2014).
„Imovina”	Nepokretna imovina (zemljište i objekti sa pripadajućim instalacijama), sa pokretnom Imovinom (pripadajući uređaji-oprema, i sitni inventar), preciznije navedena u tački 4.1. i grafički označena u Prilogu 1.
„Infrastruktura”	Kablovska mreža i trafo stanice za snabdijevanje električnom energijom, kablovska mreža i/ili drugi tehnički uređaji za telefonsku komunikaciju, kablovska mreža i/ili drugi tehnički uređaji za prenos televizijskog i radio signala, cjevovodi i druga postrojenja za transport vode, kanalizacioni cjevovod i prateća postrojenja za odvod otpadnih voda-kanalizacije, cjevovod i prateća postrojenja za odvod atmosferskih voda, drugi nenavedeni i nepredvidljivi sistemi za tehničko opremanje Imovine.
„Investiciona godina”	Vremenski period realizacije dijela Investicionog programa koji se sastoji od dvanaest kalendarskih mjeseci, pri čemu prva Investiciona godina počinje teći od Datuma stupanja na snagu.
„Investicioni period”	Period od 3 (tri) godine, počev od Datuma stupanja na snagu ovog Ugovora.

DEFINICIJA	OPIS
„Investicioni program”	Pisani program u kome su precizirane investicione obaveze Kupca na Lokaciji 1A i Lokaciji 1B (Prilog 3)
„Katastar”	Katastar nepokretnosti, koji vodi Uprava za nekretnine Crne Gore i njena područna jedinica Rožaje.
„Kupoprodajna cijena”	Ukupan iznos od EUR 400.000,00 (četiristotine hiljada eura), koji Kupac treba da plati u zamjenu za vlasništvo nad Imovinom, pod uslovima utvrđenim u ovom Ugovoru.
„Lokacija 1”	Dio lokaliteta fabrike „GORNJI IBAR” Rožaje, koji se sastoji iz dvije lokacije i to: Lokacija 1A i Lokacija 1B. (Prilog 1)
„Lokacija 1A”	Zemljište i objekti, koji predstavljaju dio Lokacije 1, koji su, shodno Tenderu, predviđeni za prodaju, u Listu nepokretnosti 305 KO Rožaje bliže označeni kao kat. parc. 932/20, ukupne pov. 24.693 m ² .
„Lokacija 1B”	Zemljište i objekti, koji predstavljaju dio Lokacije 1, koji su, shodno Tenderu, predviđeni za davanje u zakup, u Listu nepokretnosti 305 KO Rožaje, bliže označeni kao kat. parc. 932/23, ukupne pov. 11.628 m ² .
„Naknada Prodavcu”	Predstavlja iznos od EUR 400.000,00 (četiristotine hiljada eura) kojeg je Kupac dužan platiti Prodavcu, u slučaju raskida ovog Ugovora krivicom Kupca, u skladu sa tačkom 14.2.4.
„Planski dokument”	Prostorno urbanistički plan Opštine Rožaje do 2020. godine, zasnovan na članu 31. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/2008, 34/2011, 47/2011, 35/2013, 39/2013 i 33/2014). Pod ovom definicijom smatra se i svaka dalja izmjena i dopuna navedenog prostorno urbanističkog plana i detaljni urbanistički plan „CENTAR II” (DUP), koji će, nakon stupanju na snagu ovog Ugovora, urbanistički definisati i razraditi Lokaciju 1.
„Ponuda”	Ponuda Kupca br. 1 od 20. jula 2015. godine, po Tenderu objavljenom 20. maja 2015. godine u dnevnom listu „Pobjeda” i na web sajtu Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte.
„Protokol”	Potpisani i ovjereni dokument između Opštine Rožaje i Kupca, kojim se definišu osnovni elementi Planskog dokumenta - DUP-a, odnosno

DEFINICIJA	OPIS
	postojeći objekti predviđeni za adaptaciju/rekonstrukciju, postojeći objekti predviđeni za rušenje i novi industrijski objekti s utvrđenim elementima spratnosti, index-om zauzetosti i index-om izgrađenosti. (Prilog 4)
„Radovi”	Svako investiranje u Imovinu i ulaganje u Imovinu.
„Savjetnik”	Privredno društvo „IVCONSULTING” DOO Budva.
„Spor”	Svaki sudski spor, upravni postupak ili upravni spor, odštetni zahtjev, kontroverza ili razlika bilo koje vrste koja nastane među Strana iz ili u vezi sa ovim Ugovorom, uključujući i svaki sudski spor, upravni postupak ili upravni spor, odštetni zahtjev, kontroverzu ili razliku bilo koje vrste koji pokrene treća strana prema Kupcu, a u vezi sa Imovinom.
„Sud”	Stvarno i mjesno nadležni sud u Crnoj Gori.
„Tereti”	Bilo koje pravo i bilo kakva hipoteka, fiducijarno pravo, založno pravo ili slični tereti, pravo sticanja, pravo preče kupovine, pravo korišćenja, kamata, i bilo koji ugovor ili sporazum kojim se ugovara bilo što od naprijed navedenog, kao i bilo kakva zabilježba u Katastru u vezi bilo koje katastarske parcele i/ili objekata koji čini nepokretnu Imovinu.
Tumačenje fraze „ovaj Ugovor”	Ukoliko nije eksplicitno navedeno suprotno, fraza „ovaj Ugovor” podrazumijeva ovaj dokument uključujući sva dokumenta koja su dodatna ili dopunska ovom dokumentu ili koja se zaključuju u skladu sa ovim dokumentom.
„Ugovor o zakupu Lokacije 1B”	Ugovor o zakupu Lokacije 1B, kojim se zakupljuje prostor bliže definisan u Listu nepokretnosti 305 KO Rožaje kao kat. parcela. 932/23, ukupne površine 11.628 m ² čija je namjena definisana Planskim dokumentom. Ovaj Ugovor i Ugovor o zakupu Lokacije 1B, čine jedinstveni pravni posao – kupovinu i zakup Lokacije 1.
„Zakon”	Svaki zakon, podzakonski akt - uredba, uputstvo, odluka, rješenje, statut, zakonski instrument, proglašenje, naredba, obavještenje, sudska odluka u pogledu tumačenja Zakona, sporazum ili drugi instrument ili zahtjev koji ima zakonsku snagu u državi Crnoj Gori koji izda, objavi, donese ili stavi na snagu na bilo koji način

DEFINICIJA	OPIS
	Skupština CG, Vlada, Opština Rožaje ili sud, zavisno od slučaja.
„Vlada”	Podrazumijeva Vladu Države Crne Gore, sa sjedištem na adresi Karađorđeva bb, 81000 Podgorica, Crna Gora.

2.2 Tumačenje

U ovom Ugovoru:

- Pozivanje na bilo koji član, tačku ili Prilog će se tumačiti kao pozivanje na tako određeni član, tačku ili Prilog ovog Ugovora;
- Naslovi služe isključivo u svrhu lakšeg upućivanja i ne treba ih uzimati u obzir prilikom tumačenja ovog Ugovora;
- „Lice” obuhvata svako pravno ili fizičko lice, državni organ ili instituciju;
- Osim ukoliko kontekst ne nalaže drukčije, riječi koje označavaju jedninu podrazumijevaju i množinu, i obratno;
- Upućivanje na članove i dodatke podrazumijeva svako upućivanje u ovom dokumentu na neki član, paragraf, tačku, stav, podstav ili dodatak bez dodatnog označavanja, ima se tumačiti kao upućivanje na tako numerisan član, paragraf, tačku, stav, podstav ili dodatak ovog dokumenta;
- Upućivanje na zakone podrazumijeva, ukoliko nije izričito navedeno suprotno, svako upućivanje na konkretan zakon, uključuje svako zakonsko proširenje ili izmjenju, dopunu ili ponovno donošenje zakona i svih propisa ili rješenja donesenih po tom zakonu, a svako opšte upućivanje na zakon uključuje i sve propise ili rješenja donesena po tom zakonu.

3. PREDMET UGOVORA

- 3.1. Predmet ovog Ugovora je kupoprodaja Imovine – Lokacije 1A, bliže opisane u tački 4.1. ovog Ugovora i grafički označene u Pilogu 1 ovog Ugovora, pod uslovima utvrđenim u ovom Ugovoru.

4. OPIS IMOVINE

- 4.1. Imovina koja je predmet pravnog posla kupoprodaje je bliže opisana u Listu nepokretnosti br. 305, KO Rožaje, izdatom od strane Uprave za nekretnine - PJ Rožaje, dana 15. aprila 2015. godine, pod brojem 113-956-1268/2015, i to:

(i) Podaci o parcelama

Katastarska parcela br. 932/20, ukupne površine 24.693 m², koja obuhvata zemljište:

- uz privrednu zgradu, pov. 15.172 m²;
- pod objektom - poslovna zgrada u vanprivredi br.1, pov. 7.063 m²;
- pod objektom - pomoćna zgrada u vanprivredi br.2, pov. 556 m²;
- pod objektom - pomoćna zgrada u vanprivredi br.3, pov. 572 m²;
- pod objektom - pomoćna zgrada u vanprivredi br.4, pov. 648 m²;
- pod objektom - pomoćna zgrada u vanprivredi br.5, pov. 576 m²;
- pod objektom - pomoćna zgrada u vanprivredi br.26, pov. 15 m²;
- pod objektom - pomoćna zgrada u vanprivredi br.28, pov. 73 m²;
- pod objektom - pomoćna zgrada u vanprivredi br.29, pov. 18 m²;

(ii) Objekti i posebni dijelovi objekata

Katastarska parcela br. 932/20:

- poslovna zgrada u vanprivredi, označena kao br. zgrade 1, spratnost „P”, površine 7.063 m²;
- pomoćna zgrada u vanprivredi, označena kao br. zgrade 2, spratnost „P”, površine 556 m²;
- pomoćna zgrada u vanprivredi, označena kao br. zgrade 3, spratnost „P”, površine 572 m²;

- pomoćna zgrada u vanprivredi, označena kao br. zgrade 4, spratnost „P”, površine 648 m²;
- pomoćna zgrada u vanprivredi, označena kao br. zgrade 5, spratnost „P”, površine 576 m²;
- pomoćna zgrada u vanprivredi, označena kao br. zgrade 26, spratnost „P”, površine 15 m²;
- pomoćna zgrada u vanprivredi, označena kao br. zgrade 28, spratnost „P”, površine 73 m²;
- pomoćna zgrada u vanprivredi, označena kao br. zgrade 29, spratnost „P”, površine 18 m².

(iii) Podaci o teretima i ograničenjima

Na objektima označenim kao brojevi zgrade 2, 3, 4, 5, 26, 28 i 29 upisani su tereti: „Nema dozvolu“/„Nema dozvolu za gradnju“.

- 4.2. Na Lokaciji 1, Planskim dokumentom, se planira rekonstrukcija postojećih i/ili izgradnja novih objekata za industrijsku namjenu i mješovite sadržaje.

5. ZAŠTITA OD EVIKCIJE I GARANCIJE

- 5.1. Prodavac izjavljuje i garantuje Kupcu da je isključivi vlasnik Imovine iz ovog Ugovora, u obimu prava svojine 1/1 (jedan kroz jedan), a koja je predmet prodaje.
- 5.2. Prodavac garantuje Kupcu, pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću, punu zaštitu od pravnog uznemiravanja (evikcije), a naročito garantuje da je puni, ničim ograničeni, titular prava svojine na Imovini, koja je predmet kupoprodaje i da na Datum prenosa neće imati novih Tereta - uknjiženih ili neuknjiženih prava trećih lica, koja isključuju ili ograničavaju njegovo pravo, niti bilo kakve druge zabilježbe ili ograničenja.

6. PRODAJA I KUPOVINA

- 6.1. Ovim Ugovorom Prodavac prodaje, a Kupac kupuje nepokretnu Imovinu, sa pripadajućom pokretnom Imovinom, bliže opisanu u tački 4.1. ovog Ugovora i grafički označenu u Pilogu 1, ovog Ugovora, pod uslovima preciziranim u ovom Ugovoru.

7. CIJENA I PLAĆANJE

- 7.1. Imovina se prodaje Kupcu po Kupoprodajnoj cijeni od EUR 400.000,00 (četiristotine hiljada eura), pod uslovima preciziranim u ovom Ugovoru.
- 7.2. Kupac će, u roku od 15 (petnaest) Bankovnih dana od Datuma potpisivanja ovog Ugovora, uplatiti ukupan iznos Kupoprodajne cijene na sljedeći način:
- (i) EUR 342.450,00 (tristotinečetredesetdvije hiljade četiristotinepedeset eura), Kupac će, u skladu sa dobijenim instrukcijama za plaćanje, uplatiti u korist budžeta Crne Gore;
 - (ii) EUR 4.000,00 (četiri hiljade eura), Kupac će, u skladu sa dobijenim instrukcijama za plaćanje, uplatiti u korist Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte;
 - (iii) EUR 53.550,00 (pedesettri hiljade petstotinapedeset eura), Kupac će, u skladu sa dobijenim instrukcijama za plaćanje, uplatiti u korist Savjetnika.
- 7.3. Na Datum potpisivanja, Prodavac će potpisati i ovjeriti Kupcu Clausulu intabulandi, pod uslovima iz tačke 9.2.b.) ovog Ugovora.

8. IZJAVE KUPCA

- 8.1. Na Datum potpisivanja ovog Ugovora Kupac izjavljuje sljedeće:
- (i) Prodavac je omogućio Kupcu i Kupac je izvršio pregled i popis Imovine, koja je predmet kupoprodaje u „videnom – postojećem“ stanju, kako je opisana u Prilogu 1 ovog Ugovora;
 - (ii) Prodavac je obezbijedio i stavio na uvid Kupcu postojeću dokumentaciju, Planski dokument, projekte i planove objekata, vezane za Lokaciju 1A;
 - (iii) Prodavac je prezentirao Kupcu odgovarajuće dokaze da su svi računi za telefon, struju, vodu, komunalije, porez na imovinu i svi drugi dospjeli troškovi i davanja koji se odnose na korišćenje Imovine i Infrastrukture plaćeni do Datuma potpisivanja.

9. POTPISIVANJE

- 9.1. Na Datum potpisivanja na snazi je Garancija za ponudu u iznosu od EUR 200.000,00 (dvije stotine hiljada eura), koja glasi na ime Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte.
- 9.2. Na Datum potpisivanja će se preduzeti sljedeće radnje:
- a) Strane će potpisati i pred Notarom ovjeriti ovaj Ugovor;
 - b) Prodavac će potpisati i ovjeriti notarski zapis - posebnu Izjavu o saglasnosti za promjenu prava svojine (Clausula intabulandi), izdata u formi notarskog zapisa, kojom Prodavac dozvoljava Kupcu da izvrši upis prava svojine, u obimu prava 1/1, u korist Kupca na Imovini, bliže opisanoj u tački 4.1. ovog Ugovora, sa postojećim Teretima, kao i bez obaveza nastalih prije izvršene kupoprodaje, uključujući i poreske obaveze i obaveze prema privrednim subjektima pružaocima usluga od opšteg interesa, koje se odnose na kupljenu Imovinu. Predmetna Clausula intabulandi će biti deponovana kod Notara, uz nalog Notaru da istu proslijedi Upravi za nekretnine PJ Rožaje, sljedećeg dana nakon što primi obavještenje od Prodavca da je Kupac uplatio cjelokupan iznos ugovorene Kupoprodajne cijene iz tačke 7.1. ovog Ugovora, na način i u iznosima kako je predviđeno u tački 7.2. ovog Ugovora.
 - c) Kupac će potpisati i ovjeriti notarski zapis - Hipotekarnu izjavu i istu deponovati kod Notara do Datuma stupanja na snagu, koju će Notar proslijediti Upravi za nekretnine PJ Rožaje, zajedno sa Clausulom intabulandi, na osnovu koje će se, nakon upisa Kupca kao vlasnika predmetne Imovine iz tačke 4.1. ovog Ugovora, na istoj upisati i založno pravo – hipoteka prvog reda u korist Prodavca, kao instrument obezbjeđenja Prodavca za slučaj da nastupi raskid ovog Ugovora krivicom Kupca.
 - d) Kupac, kao Zakupac i Vlada Crne Gore kao Zakupodavac će potpisati i pred Notarom ovjeriti Ugovor o zakupu Lokacije 1B.

10. PREDAJA I ULAZAK U POSJED

- 10.1. Na Datum stupanja na snagu ovog Ugovora, Prodavac će predati Kupcu Imovinu koja je predmet kupoprodaje u mirnu državinu, bez ometanja od strane Prodavca ili bilo koje treće strane i, shodno tome, Strane će potpisati odgovarajući zapisnik, kojim konstatuju ovu predaju.
- 10.2. Imovinu iz tačke 4.1. ovog Ugovora, Prodavac predaje Kupcu u „videnom – postojećem“ stanju.

- 10.3. Danom predaje Imovine, Prodavac će Kupcu zapisnički predati svu raspoloživu pravnu, finansijsku, projektno - tehničku dokumentaciju, dozvole, licence i drugu prateću dokumentaciju, koja se odnosi i/ili je u vezi sa Imovinom, koja je predmet kupoprodaje, shodno ovom Ugovoru.
- 10.4. Kupac se, Datumom stupanja na snagu Ugovora, odriče svih naknadnih potraživanja i primjedbi u pogledu eventualnih materijalnih nedostataka na Imovini, i prima je u posjed i vlasništvo sa svim postojećim greškama i nedostacima. Kupac se takođe, Datumom stupanja na snagu Ugovora, odriče naknadnih potraživanja po osnovu predmeta izjava iz tačke 8.1. ovog Ugovora.

11. UPIS U KATASTAR NEPOKRETNOSTI („KATASTAR”)

- 11.1. Po uplati cjelokupnog iznosa Kupoprodajne cijene u skladu sa tačkom 7.2. ovog Ugovora, izvršiće se prenos prava vlasništva nad Imovinom iz tačke 4.1. ovog Ugovora. Prenos prava vlasništva sa Prodavca na Kupca će se izvršiti na osnovu Clausule intabulandi, na način i po proceduri opisanoj u tački 9.2.b.) ovog Ugovora.
- 11.2. Smatraće se da je Kupac uknjižen u zemljišni registar kao vlasnik predmetnih nepokretnosti, u obimu prava 1/1, kada rješenje Katastra o uknjižbi prava vlasništva na ime Kupca postane pravosnažno, kada nastupa Datum prenosa.

12. INFRASTRUKTURA, PRIKLJUČCI I PRISTUP LOKACIJI 1A

- 12.1. Nepokretna Imovina, koja je predmet kupoprodaje ovim Ugovorom će predstavljati područje privatnog projekta i podlijeagaće odgovornosti Kupca u granicama vlasništva koje mu pripada i koji će imati pravo da donosi pravila i propise za korišćenje u pripadajućim mu granicama, u skladu sa Zakonom i ovim Ugovorom.
- 12.2. Strane su saglasne da nijedna od njih, kao ni njihovi kasniji pravni sljedbenici, neće ometati drugoj sva prava u pogledu raspolaganja pripadajućom im nepokretnom Imovinom.
- 12.3. Kupac će imati pravo da, u skladu sa Zakonom, ograniči pristup objektima unutar Lokacije 1, a propisi koji se odnose na saobraćaj i parking unutar Lokacije 1, biće pod kontrolom i odgovornošću Kupca, s tim što će aktivnosti državnih organa i organa Opštine Rožaje u pogledu, javnog reda i mira, zaštite od požara i tome slično, biti u odgovornosti nadležnih državnih ili opštinskih organa.

- 12.4. Strane su saglasne da će najkasnije Datumom prenosa, s ciljem stvaranja maksimalne tehničke, komercijalne i imovinsko - pravne autonomije u upravljanju svojom nepokretnom imovinom, zaključiti sporazum o razgraničenju Infrastrukture, a koji će biti prilog ovog Ugovora.

13. OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

13.1 Investicione i druge obaveze Kupca

- 13.1.1. Kupac, ovim Ugovorom garantuje Prodavcu da će poštovati izvršiti i ispuniti sve obaveze Kupca predviđene u Ponudi i Investicionom programu, odnosno investirati minimum EUR 5.363.227,00 (petmiliona tristotinešezdesettrihiljade dvijestotinedvadesetsedam eura) od čega iznos od EUR 4.377.227,00 (četirimiliona tristotinesedamdesetsedam dvijestotitnedvadesetsedam eura) u obrtna sredstva i iznos od EUR 986.000,00 (devetstotinaosamdesetšest hiljada eura) u opremu i objekte, kako bi Lokacija 1A dostigla/imala međunarodno priznate industrijske standarde utvrđene ovim Ugovorom i shodno namjeni definisanoj Planskim dokumentom za ovu lokaciju.
- 13.1.2. Bilo koje odstupanje od Investicionog programa može biti učinjeno samo uz prethodno dobijenu pisanu saglasnost Prodavca.
- 13.1.3. Kupac se obavezuje da podnese kompletan zahtjev/zahtjeve za izdavanje građevinske/gr građevinskih dozvole/dozvola za rekonstrukciju i/ili rušenje i izgradnju novih objekata, u skladu sa Zakonom i važećim Planskim dokumentom i/ili Urbanističko tehničkim uslovima, te u roku od 12 (dvanaest) mjeseci od Datuma zatvaranja pribavi građevinsku dozvolu/dozvole od strane nadležnog organa.
- 13.1.4. Ukoliko Kupac, u roku, podnese nadležnom organu uredne i na Zakonu zasnovane zahtjeve iz tačke 13.1.3. ovog Ugovora, a nadležni organ, bez zakonskog osnova, ne izda u predviđenom roku traženu dozvolu i/ili, građevinsku dozvolu i /ili odobrenje, Investicioni period iz Investicionog programa, automatski će se produžiti, za period takvog kašnjenja.
- 13.1.5. Kupac se obavezuje da, na osnovu pribavljenih odobrenja i dozvola, u skladu sa Investicionim programom (Prilog 3), u toku Investicionog perioda ispuni Investicioni program u pogledu vrste, namjene, načina, dinamike ulaganja i kvaliteta objekata i industrijske opreme.
- 13.1.6. Strane su saglasne da će, u roku od 30 (trideset) dana od Datuma stupanja na snagu ovog Ugovora, zajednički imenovati

nezavisnog licenciranog kontrolora („Kontrolor“), koji će nadzirati ispunjenje obaveza Kupca iz ovog Ugovora. Ukoliko se Strane ne saglase o izboru Kontrolora u roku od 30 (trideset) dana od Datuma stupanja na snagu ovog Ugovora, Prodavac će imenovati nezavisnog revizora iz jedne od sljedećih:

- a) KPMG; ili
- b) PricewaterhouseCoopers; ili
- c) BNP Paribas.

Kontrolor će pratiti implementaciju Kupčevih obaveza, odnosno nadzirati Radove i o tome podnositi izvještaje Prodavcu i dostavljati kopije Kupcu, a Kupac će snositi troškove njegovog angažovanja.

- 13.1.7. Kontrola realizacije Kupčevih obaveza od strane Kontrolora može se vršiti godišnje, nakon isteka svakog perioda od 12 (dvanaest) mjeseci nakon Datuma stupanja na snagu.
- 13.1.8. Kontrolor će Prodavcu dostaviti pisani izvještaj o rezultatima bilo kojih aktivnosti vezanih za realizaciju Investicionog programa. U slučaju da Kontrolor, tokom kontrole, utvrdi da je Kupac prekršio neku od svojih obaveza koje su predmet kontrole, pisani izvještaj Kontrolora će sadržati detaljan opis svih takvih prekršaja.
- 13.1.9. Tokom trajanja Investicionog perioda, Prodavac ima pravo da zahtijeva od Kupca da se nedostaci navedeni u izvještaju Kontrolora isprave. Kupac će onda imati dodatni rok od 6 (šest) mjeseci („Dodatni rok“) da, pisanim putem, potvrdi da su ispravke izvršene. Nakon isteka Dodatnog roka, Kontrolor će izvršiti provjeru ispunjenosti Investicionog programa i u vezi sa tim pripremiti izvještaj koji će dostaviti Prodavcu. Ukoliko Kontrolor utvrdi da i u tom Dodatnom roku nijesu izvršene obaveze iz Investicionog programa i nijesu ispravljenje na zahtijevani način, primjenjuju se raskidne klauzule ovog Ugovora.
- 13.1.10. Po ispunjenju Investicionog programa, a nakon što Kontrolor, izvještajem, konstatuje da je Kupac ispunio sve obaveze iz Investicionog programa u skladu sa ovim Ugovorom, Prodavac će o tome u roku od 3 (tri) dana izdati potvrdu Kupcu. Predmetna potvrda će, pored odredbi o ispunjenju Investicionog programa, imati i odredbu-obavještenje Upravi za nekretnine o brisanju založnog prava – hipoteke iz tačke 9.2.c.) ovog Ugovora. Ukoliko Prodavac ne izda Kupcu predmetnu potvrdu u navedenom roku, Ugovorne strane su saglasne da Kupac zadržava pravo da, bez dalje posebne pisane saglasnosti Prodavca, na osnovu ove odredbe Ugovora i izvještaja Kontrolora da je Kupac ispunio sve obaveze iz Investicionog programa, podnese zahtjev za brisanje založnog prava – hipoteke iz tačke 9.2.c.) ovog Ugovora.
- 13.1.11. Smatraće se da Kupac nije izvršio Investicioni program ako Kontrolor utvrdi, tokom dodatne kontrole u skladu sa tačkom 13.1.9. ovog Ugovora, da je Kupac investirao manje od planirane

investicije u Investicionoj godini, ili ukupne investicije za Investicioni period. U slučaju neizvršenja Investicionog programa primjenjuju se raskidne klauzule ovog Ugovora.

- 13.1.12. Kupac neće imati pravo da, bez prethodne pisane saglasnosti Prodavca, za vrijeme trajanja Investicionog programa, svojom radnjom otuđi, izda u zakup, založi, ustanovi Teret ili na bilo koji drugi način raspolaže Imovinom;
- 13.1.13. Kupac neće imati pravo da pravi bilo kakve izmjene u osnovnoj svrsi - namjeni Imovine, koja je predmet ovog Ugovora, osim i jedino kako je predviđeno ovim Ugovorom i Planskim dokumentom, uključujući i njegove izmjene, niti da bilo koji od postojećih objekata sruši, bez rješenja o rušenju izdatog od strane nadležnog organa državne uprave ili lokalne samouprave, a kojeg je, prije otpočinjanja rušenja, dužan prezentirati Prodavcu.

13.2 Obaveze Prodavca

13.2.1. Prodavac se obavezuje da:

- (i) U roku od 6 (šest) mjeseci od Datuma stupanja na snagu ovog Ugovora, obezbijedi da lokalna samouprava Opštine Rožaje, na osnovu ovog Ugovora i Protokola, usvoji DUP, koji će stvoriti urbanističko – pravne pretpostavke za izdavanje građevinske dozvole Kupcu i realizaciju Investicionog programa Kupca na Lokaciji 1A.
- (ii) Preduzme sve neophodne i Zakonom dozvoljene mjere i omogući Kupcu da, bez odlaganja, u Zakonskom roku, dobije sve potrebne dozvole i odobrenja i druge odluke od nadležnih državnih organa i organa lokalne samouprave, pod uslovom podnošenja urednog pisanog zahtjeva za to od strane Kupca, a koje su potrebne za Radove u cilju redovnog i blagovremenog ispunjavanja uslova ovog Ugovora.
- (iii) Omogući Kupcu
 - nesmetan uvoz i instaliranje novih i polovnih mašina i opreme za realizaciju proizvodnje, shodno Investicionom programu, pod uslovom da iste ispunjavaju sve standarde predviđene Zakonom;

- da, bez dalje posebne saglasnosti, za potrebe procesa proizvodnje, dio opreme/mašina izmijesti na Lokaciju 1B;
- da, prema procijenjenoj vrijednosti od strane Prodavca, kupi mašinu/mašine, koja/koje je/su u vlasništvu Prodavca, a koja/koje se nalazi/nalaze izvan Lokacije 1.

14. RASKID

- 14.1. Ovaj Ugovor o kupoprodaji i investiranju može se raskinuti jednostranom izjavom volje jedne od Strana ili sporazumom Strana.

14.2. Raskid od strane Prodavca

- 14.2.1. Prodavac može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor o kupoprodaji i investiranju u sljedećim slučajevima:
- (i) Ako Kupac, ne podnese kompletan zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju i/ili rušenje i izgradnju novih objekata, u skladu sa zakonom i važećim Planskim dokumentom i/ili Urbanističko tehničkim uslovima, te u roku od 12 (dvanaest) mjeseci od Datuma zatvaranja ne pribavi građevinsku dozvolu/dozvole od strane nadležnog organa;
 - (ii) Podnijeti zahtjev/zahtjevi su odbijeni zbog toga što zahtjevi za izdavanje, gore navedene, građevinske/gr građevinskih dozvole/dozvola nisu u skladu sa zakonom i važećom planskom dokumentacijom i/ili Urbanističko tehničkim uslovima;
 - (iii) Ukoliko je zahtjev/zahtjevi iz prethodne podtačke (ii) odbijen od strane revidenta urbanističkotehničke dokumentacije ili nadležnog organa za izdavanje predmetnih dozvola i odobrenja, kao i nadležnog Suda u eventualnom upravnom sporu;
 - (iv) Kontrolor, nakon Dodatnog roka datog u skladu sa tačkom 13.1.9. ovog Ugovora, utvrdi da Kupac nije otklonio nedostatke.

- 14.2.2. Ako Prodavac u bilo kom periodu, do okončanja Investicionog perioda, raskine ovaj Ugovor, jer Kupac nije izvršio svoje obaveze definisane ovim Ugovorom, smatraće se da je istovremeno raskinut i Ugovor o zakupu Lokacije 1B (Tačka 12.2. Ugovora o zakupu Lokacije 1B), a Prodavac će odmah dostaviti Kupcu pisano obavještenje o navedenim raskidima.
- 14.2.3. U slučaju raskida Ugovora, zbog jednog ili više razloga iz tačke 14.2.1. ovog Ugovora, Kupac će biti dužan da, istovremeno sa nastupanjem raskida, preda Prodavcu u posjed Imovinu iz tačke 4.1. ovog Ugovora i potpiše sa Prodavcem ugovor o prenosu/vraćanju predmetne Imovine u svojinu sa Kupca na Prodavca i time, bezuslovno, dozvoli Prodavcu da u Katastru izvrši prenos vlasništva sa Kupca na Prodavca nad predmetnom Imovinom, u obimu prava 1/1, bez novih Tereta i ograničenja. U tom slučaju, za Kupca se neće smatrati da je dobio i neće tražiti vlasništvo bilo kog dijela poboljšanja na nepokretnoj Imovini, koja rezultiraju iz njegove investicije i to poboljšanje će ostati vlasništvo Prodavca, ako je to poboljšanje nastupilo nakon rušenja postojećeg/postojećih objekata na Lokaciji 1A.
- 14.2.4. U slučaju da ovaj Ugovor bude raskinut krivicom Kupca, zbog jednog ili više razloga iz tačke 14.2.1. ovog Ugovora, Kupac ima pravo na povraćaj plaćenog iznosa Kupoprodajne cijene od Prodavca, a Prodavac će, naplatiti od Kupca Naknadu Prodavcu u iznosu od EUR 400.000,00 (četiristotine hiljada eura).
- 14.2.5. Ukoliko Kupac ne plati Kupoprodajnu cijenu, u skladu sa tačkom 7.2. ovog Ugovora i dio Zakupnine za prvu godinu u skladu sa tačkom 6.2 iz Ugovora o zakupu Lokacije 1B, u roku od 15 (petnaest) Bankovnih dana od Datuma potpisivanja, ovaj Ugovor neće stupiti na snagu („Datum stupanja na snagu“) i ovaj Ugovor će se smatrati automatski raskinutim i neće imati dalje pravno dejstvo.
- 14.2.6. U slučaju da nastupi automatski raskid ovog Ugovora, shodno tački 14.2.5. Prodavac će naplatiti Garanciju za ponudu.

14.3. Raskid od strane Kupca

- 14.3.1. Kupac ima pravo na jednostrani raskid ovog Ugovora o kupoprodaji i investiranju, ukoliko, nakon ostavljenog naknadnog roka od 30 (trideset) dana i pisanog upozorenja Prodavcu da ispuni konkretnu ugovornu obavezu, nastupi bilo koji od sljedećih razloga:
- (i) U slučaju da, u roku od 6 (šest) mjeseci od Datuma stupanja na snagu ovog Ugovora, ne obezbijedi da lokalna samouprava Opštine Rožaje, usvoji DUP i ne stvore se

urbanističko – pravne pretpostavke za realizaciju Investicionog programa Kupca na Lokaciji 1A;

- (ii) Bez krivice Kupca, u roku od 60 (šezdeset) dana od podnošenja urednog zahtjeva nadležnom organu od strane Kupca, Kupac nije dobio sve dozvole, odobrenja i druge odluke potrebne za implementaciju Investicionog programa i izvođenje Radova;
- (iii) Prodavac ne ispuni jednu ili više obaveza iz Ugovora o zakupu Lokacije 1B, što je prouzrokovalo raskid Ugovora o zakupu Lokacije 1B.

14.3.2. U slučaju da nastupi raskid u periodu nakon što Kupac uplati Kupoprodajnu cijenu u skladu sa tačkom 7.2. ovog Ugovora o kupoprodaji i investiranju:

- (i) Kupac je dužan da vrati Imovinu iz tačke 4.1. ovog Ugovora o kupoprodaji i investiranju u svojinu Prodavca;
- (ii) Prodavac je u obavezi da vrati Kupcu Kupoprodajnu cijenu i ima pravo na refundiranje iznosa investiranog u Radove do tog trenutka, a čiju vrijednost će utvrditi Kontrolor, osim ako je to poboljšanje nastupilo nakon rušenja postojećeg/postojećih objekata na Lokaciji 1A, pri čemu će se primijeniti odredbe iz tačke 14.2.3. ovog Ugovora.

15. JEMSTVA I GARANCIJE

15.1. Kupac garantuje da su sljedeće izjave tačne i istinite na Datum potpisivanja:

- a) Kupac je pravno lice koje je ustanovljeno i postoji u saglasnosti sa zakonima i propisima države Turske;
- b) Kupac ima pravnu sposobnost i u potpunosti je ovlašćen, putem direktora ili njegovog zamjenika, da zaključuje i ispunjava obaveze prema ovom Ugovoru i njegovim Prilozima, te da lice koje je potpisalo ovaj Ugovor u njegovo ime, ima propisno zakonsko ovlašćenje da potpiše ovaj Ugovor kao zakonsku, valjanu i važeću obavezu Kupca, u saglasnosti sa uslovima iz ovog Ugovora.

15.2. Sva potrebna ovlašćenja i saglasnosti za potpisivanje ovog Ugovora koje treba dobiti od ili dati nadležnim organima u zemlji i inostranstvu su dobijena ili data.

15.3. Iznos Kupoprodajne cijene ne predstavlja rizik da je on stečen pranjem novca ili iz drugih nedozvoljenih radnji, te da je

apsolutno stečen zakonito i da se isto može provjeriti u postupku i po proceduri, shodno Zakonu.

16. PRIRODA UGOVORA

- 16.1. Ovaj ugovor je zaključen *intuitu personae*, imajući u vidu identitet i renome Kupca, kako je navedeno i garantovano u tački 15.1. ovog Ugovora.

17. RIZIK I ŠTETA

- 17.1. Od Datuma potpisivanja do Datuma stupanja na snagu, mogući rizik nesrećnih slučajeva ili šteta na Imovini snosi Prodavac, a poslije Datuma stupanja na snagu takve rizike snosi Kupac.

18. SPOROVI IZMEĐU STRANA I PRIMJENA PROPISA

18.1. Sporovi između Strana

- 18.1.1. Svi sporovi između Strana koji nastanu iz ili u vezi sa ovim Ugovorom biće rješavani u skladu sa uslovima ovog Ugovora i mjerodavnim pravom Crne Gore.

18.2. Obavještenje o sporu

- 18.2.1. Smatraće se da je došlo do Spora između Strana nakon uručenja obavještenja (“Obavještenje o sporu”) od strane jedne Strane ili Strana u kome se kaže da je došlo do sporenja i u kome se daje kratak opis Spora i rezime tražene mjere.

18.3. Pregovori

- 18.3.1. Strane moraju, u prvoj instanci, pokušati da riješe prijateljski putem sporazuma svaki Spor među njima u roku od 30 (trideset) dana od uručenja Obavještenja o Sporu.

18.4. Suđenje

- 18.4.1. Svaki Spor među Stranama koji nije riješen sporazumno u roku od 30 (trideset) dana od uručenja Obavještenja o sporu, biće konačno riješen od strane stvarno i mjesno nadležnog Suda u Crnoj Gori.

18.5. Primjena propisa

- 18.5.1. Na ovaj Ugovor se primjenjuju Zakoni Crne Gore i isti se tumače u skladu sa njima.

19. OBAVJEŠTENJA

- 19.1. Svako obavještenje jedne Strane (pošiljaoca) drugoj (primaocu) mora biti dostavljeno u pisanoj formi.
- 19.2. Obavještenje je pravilno uručeno, ukoliko je predato bilo kojim sredstvom koje je dozvoljeno Zakonom, uključujući i ako se:
- a) Isporuči primaocu lično ili putem međunarodno priznate kompanije za kurirsku dostavu;
 - b) Pošalje prvoklasnom preporučenom ili registrovanom poštom adresirano na primaoca;
 - c) Pošalje faksom ili imejlom (ili nekim drugim važećim sredstvom elektronske komunikacije, koje u tom momentu bude u upotrebi i Zakonom priznato) primaocu u svakom slučaju na registrovanu adresu.
- 19.3. Smatraće se da je svako uručeno obavještenje primljeno u sljedećim slučajevima ako je:
- a) Isporučeno lično ili kurirskom poštom – na dan isporuke, ako je isporučeno najmanje 2 (dva) sata prije završetka radnog vremena na dati Radni dan, a u ostalim slučajevima narednog Radnog dana;
 - b) Ioslato nacionalnom poštom (izuzev u momentu kada je pošiljalac upoznat ili bi razumno trebalo da bude upoznat sa prekidom relevantne poštanske službe) 3 (tri) Radna dana nakon slanja, ne uključujući dan slanja;
 - c) Poslato avionskom ili međunarodnom poštom (izuzev u momentu kada je pošiljalac upoznat ili bi razumno trebalo da bude upoznat sa prekidom relevantne poštanske službe) 6 (šest) Radnih dana nakon slanja, ne uključujući dan slanja;
 - d) Poslato faksom ili imejlom (ili nekim drugim važećim sredstvom elektronske komunikacije, koje u tom momentu

bude u upotrebi i Zakonom priznato), izuzev ako pošiljalac zna ili bi razumno trebalo da zna da slanje nije uspjelo ili da je nepotpuno u vrijeme slanja, ako je primljeno najmanje 2 (dva) sata prije završetka radnog vremena na dati Radni dan, a u ostalim slučajevima narednog Radnog dana i kao dokaz uručenja biće dovoljno dokazati da je takav faks valjano poslat na važeći broj faksa primaoca.

19.4. Za potrebe ove klauzule, ovlašćena adresa znači bilo što od sljedećeg:

- (a) u slučaju kompanije njeno sjedište;
- (b) u slučaju pojedinca njegova adresa kako je navedena u ovom dokumentu ili druga adresa poslednja poznata pošiljaocu; ili
- (c) na drugu adresu koja je u pisanoj formi saopštena od strane jedne Strane drugoj.

19.5. Radni sati znače sati od 9,00 (devet) do 17,00 (sedamnaest) svakog Radnog dana.

19.6. Komunikacije između Strana odvijace se preko sljedećih adresa, faxova, mail adresa i brojeva telefona i to:

1. Prodavac:

Adresa: Karadjordjeva bb, 81000 Podgorica, Crna Gora;
tel: +382 20 482 893
fax: + 382 20 482 927;

2. Kupac:

Adresa: SANCAKLI A.S. D -100 Karayolu Uzeri, Yeni Mahalle, Rumell Sokak No 6, DUZCE/Turkey
Telefon: +903805248750; Tel/Mob: +905322539411
Fax: +903805248752
E-mail: info@sancaklimobiliya.com
sancaklimobiliya@gmail.com

20. OPŠTE ODREDBE

20.1. Nikakva izmjena ovog Ugovora, niti bilo kog ugovora ili dokumenta zaključenog u skladu sa ovim Ugovorom, neće biti validna, ukoliko nije sačinjena u pisanoj formi i potpisana i ovjerena od strane i u ime svake od Strana.

- 20.2. Nikakvo odlaganje, popuštanje, niti propust u vršenju bilo kog prava, ovlašćenja ili pravnog lijeka predviđenog ovim Ugovorom ili Zakonom, neće djelovati u tom smislu da naruši, niti da se tumači kao odustajanje od takvog prava, ovlašćenja ili pravnog lijeka ili bilo kog drugog prava, ovlašćenja ili pravnog lijeka.
- 20.3. Nikakvo jedinstveno, niti djelimično vršenje ili nevršenje bilo kog prava, ovlašćenja ili pravnog lijeka, predviđenog ovim Ugovorom ili Zakonom, neće isključiti bilo koje drugo, niti dalje vršenje takvog prava, ovlašćenja ili pravnog lijeka, niti bilo kog drugog prava, ovlašćenja ili pravnog lijeka.
- 20.4. Ukoliko bilo koja odredba ovog Ugovora jeste ili postane nezakonita, nevažeća ili neizvršna, primjenjivaće se Clausula razdvajivosti - severability (*salvatorius*), to jest to neće uticati na:
- (a) Validnost ili primenjivost u toj namjeni bilo koje druge odredbe ovog Ugovora; ili
 - (b) Validnost ili primenjivost u drugim namjenama bilo koje druge odredbe ovog Ugovora.
- 20.5. Ovaj Ugovor sačinjen je u obaveznoj notarskoj formi na crnogorskom jeziku. Strane dobijaju po jedan izvod iz notarskog zapisa, izdatog prilikom ovjere kod nadležnog Notara, a svaki pojedinačno predstavlja originalni primjerak. Od ove notarske isprave Strane dobijaju odmah po jedan CJELOVIT OTPRAVAK.

U POTVRDU GORE NEVEDENOG, Strane su zaključile ovaj Ugovor naznačenog datuma.

PRODAVAC:

[●]

KUPAC:

Predsjednik Upravnog odbora,
Ibrahim SANKAKLI

NOTAR:

Feho KOŽAR

21.1. PRILOG 1 – LIST NEPOKRETNOSTI BR.305 KO ROŽAJE

Datum i vrijeme štampe: 15/04/2015 - 12:59



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

PODRUČNA JEDINICA
ROŽAJE

Broj: 113-956-1268/2015

Datum: 15.04.2015

KO: ROŽAJE

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11), postupajući po zahtjevu OPŠTINA ROŽAJE, ROŽAJE, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 305 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
932	20		18 97	15/04/2015	UL.MARŠALA TITA	Zemljište uz privrednu zgradu VIŠE OSNOVA		15172	0.00
932	20	1	18 97	15/04/2015	UL.MARŠALA TITA	Poslovne zgrade u vanprivredi VIŠE OSNOVA		7063	0.00
932	20	2	18 97	15/04/2015	UL.MARŠALA TITA	Pomoćna zgrada u vanprivredi VIŠE OSNOVA		556	0.00
932	20	3	18 97	15/04/2015	UL.MARŠALA TITA	Pomoćna zgrada u vanprivredi VIŠE OSNOVA		572	0.00
932	20	4	18 97	15/04/2015	UL.MARŠALA TITA	Pomoćna zgrada u vanprivredi VIŠE OSNOVA		648	0.00
932	20	5	18 97	15/04/2015	UL.MARŠALA TITA	Pomoćna zgrada u vanprivredi VIŠE OSNOVA		576	0.00
932	20	26	16 91	15/04/2015	UL.MARŠALA TITA	Pomoćna zgrada u vanprivredi VIŠE OSNOVA		15	0.00
932	20	28	16 91	15/04/2015	UL.MARŠALA TITA	Pomoćna zgrada u vanprivredi VIŠE OSNOVA		73	0.00
932	20	29	16 91	15/04/2015	UL.MARŠALA TITA	Pomoćna zgrada u vanprivredi NASLIJEDE		18	0.00
								24693	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
0000002010666	CRNA GORA PODGORICA Podgorica		Korišćenje 1/1
0000002007185	DS SKUPŠTINA OPŠTINE ROŽAJE UL.MARŠALA TITA Rožaje		Svojina 1/1
615100000309	VLADA CRNE GORE PODGORICA Podgorica		Raspolaganje 1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sadržaj	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
932	20	1	Poslovne zgrade u vanprivredi KUPOVINA	970	P 7063	Svojina CRNA GORA 0000002010666 PODGORICA Podgorica
932	20	2	Pomoćna zgrada u vanprivredi KUPOVINA	970	P 556	Svojina CRNA GORA 0000002010666 PODGORICA Podgorica
932	20	3	Pomoćna zgrada u vanprivredi KUPOVINA	970	P 572	Svojina CRNA GORA 0000002010666 PODGORICA Podgorica



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

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
932	20	4	Pomoćna zgrada u vanprivredi KUPOVINA	970	P 648	Svojina CRNA GORA PODGORICA Podgorica 1/1 0000002010666
932	20	5	Pomoćna zgrada u vanprivredi KUPOVINA	970	P 576	Svojina CRNA GORA PODGORICA Podgorica 1/1 0000002010666
932	20	26	Pomoćna zgrada u vanprivredi KUPOVINA	970	P 15	Svojina CRNA GORA PODGORICA Podgorica 1/1 0000002010666
932	20	28	Pomoćna zgrada u vanprivredi KUPOVINA	970	P 73	Svojina CRNA GORA PODGORICA Podgorica 1/1 0000002010666
932	20	29	Pomoćna zgrada u vanprivredi KUPOVINA	970	P 18	Svojina CRNA GORA PODGORICA Podgorica 1/1 0000002010666

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
932	20	2		1	Pomoćna zgrada u vanprivredi	15/04/2015 9:20
932	20	3		1	Pomoćna zgrada u vanprivredi	15/04/2015 9:20
932	20	4		1	Pomoćna zgrada u vanprivredi	15/04/2015 9:20
932	20	5		1	Pomoćna zgrada u vanprivredi	15/04/2015 9:20
932	20	26		1	Pomoćna zgrada u vanprivredi	15/04/2015 9:20
932	20	28		1	Pomoćna zgrada u vanprivredi	15/04/2015 9:20
932	20	29		1	Pomoćna zgrada u vanprivredi	15/04/2015 9:20



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11 i 26/11).



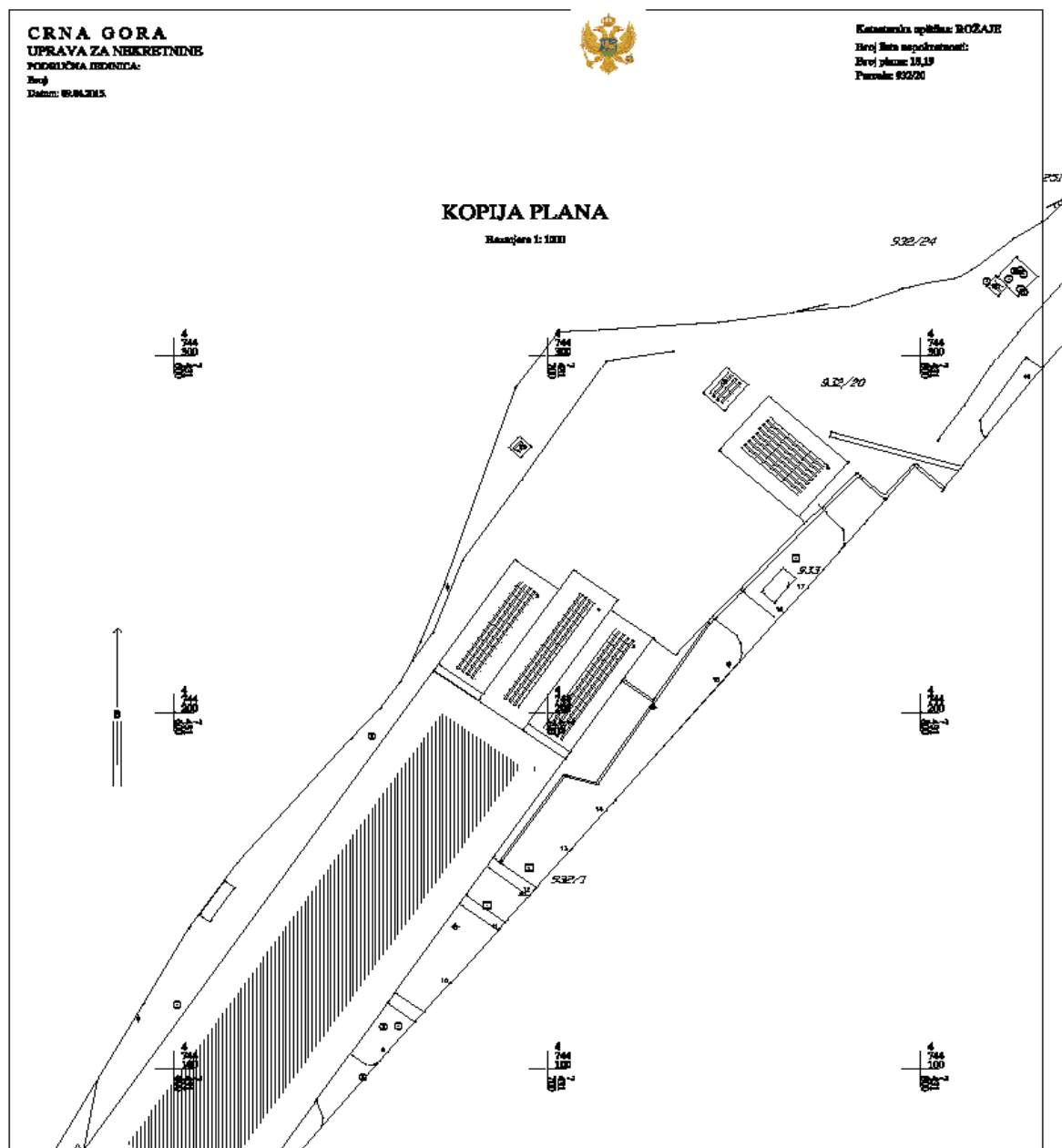
Načelnik:

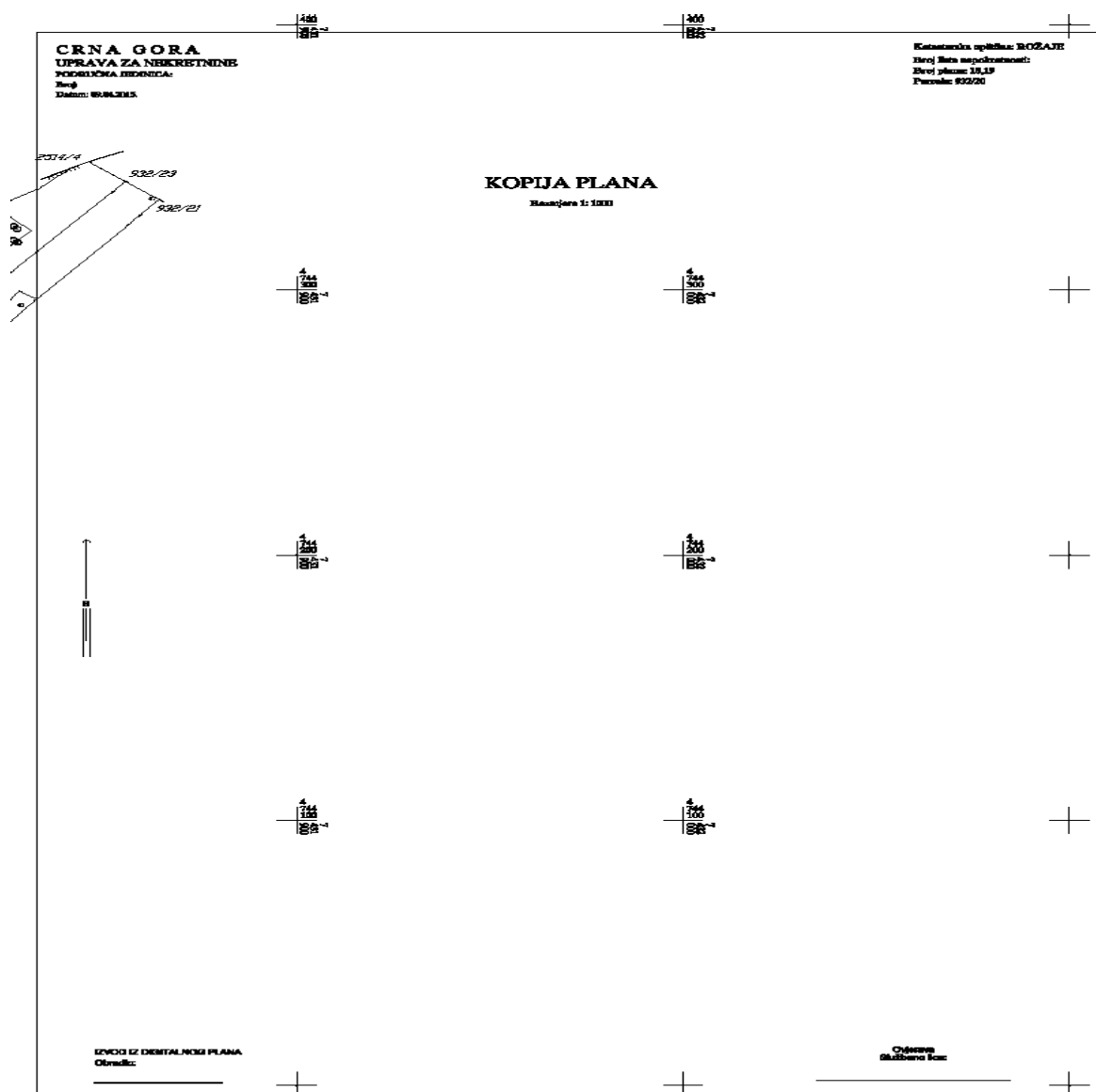
DŽEVDET HODŽIĆ

1185600

3

21.2. PRILOG 1 – KOPIJA PLANA KATASTRA





21.3. PRILOG 1 – GRAFIČKI PRIKAZ LOKACIJE 1A

PREGLED LOKACIJA



LEGENDA	
■ ■ ■ ■ ■ Granica planskog područja	■ Površine za stanovanje
— Granica DUP Zona Centar	■ Površine za mješovite namjene
— Granica DUP-a Ibarac	■ Površine za centralne djelatnosti
— Granica DUP-a Suho Polje	■ Površine za industriju i proizvodnju
— Granica DUP-a Industrijska zona Centar	■ Površine za školstvo i socijalnu zaštitu
— Granica DUP-a Industrijska zona Zeleni	■ Površine za zdravstvenu zaštitu
— Magistralna saobraćajnica	■ Površine za kulturu
— Regionalna saobraćajnica	■ Površine za sport i rekreaciju
— Lokalni put	■ Površine za vjerske objekte
— Rijeka od državnog značaja	■ Šumske površine
— Rijeka od lokalnog značaja	■ slobodne površine
■ Benzinska pumpa	■ Javne otvorene površine
● Heliodrom	■ Površine za groblja
■ Vjerski objekat	■ Proširenje naselja
■ Spomenik od lokalnog značaja	
◆ Terminal	
■ Park šuma	
■ Spomen obilježje	

21.5. PRILOG 1 – POKRETNA IMOVINA – OPREMA

„FABRIKA LAMELIRNICA“

1. Mašina: Štucer
- Fabrika: Bole
- Mašina tip: BCP-300, 1989.god.
- Kom 1
2. Mašina: Štucer
- Fabrika: Bole
- Mašina tip: BCP-400, 1989.god.
- Kom. 1
3. Mašina: Cirkular
- Fabrika: Bole
- Mašina tip: PZV 1990.god.
4. Mašina: višelisni circular
- fabrika: Raimon
- Mašina tip: K-47E 1989.god.
- Kom. 3
5. Mašina: Tračna pila-bonsek
- fabrika: Bratstvo
- Mašina tip: P-gr 1990.god.
- Kom. 2

6. Mašina: Blanjalica
- Fabrika: Ledinek
- Mašina tip: 2V 1990.god.
- Kom. 1
7. Mašina: Optimirka (linija optimiranja)
- Fabrika: lip Bled TOZD Filbo
- Mašina TIP:
- Kom. 4
8. Mašina: Štucer (linija optimiranja)
- Fabrika: lip Bled
- Mašina tip: br. 34
- Kom. 4
9. Mašina: Spajač uzdužni
- Fabrika:liko Ribnica
- Mašina tip: LDS-AH-300 1990.god.
- Kom. 1
10. Mašina: Spajač uzdužini
- Fabrika: Dimter
- Mašina tip: HK-800K-200 1990.god.
- Kom. 1
11. Mašina: Blanjalica
- Fabrika: Ledinek
- Mašina tip. 2044 1991.god.
12. Mašina: Blanjalica
- Fabrika: Ledinek
- Mašina tip:P16 1991.god.
- Kom. 1
13. Mašina: Blanjalica
- Fabrika: Ledinek
- Mašina tip: T5V+U 1990.god.
- Kom. 1
14. Mašina: Blanjalica četverostrana
- Fabrika: Ledinek
- Mašina tip:
- Kom 1
15. Mašina: Blanjalica
- Fabrika: ledinek
- Mašina: tip: P16 1991.god.
- Kom. 1

- 16. Mašina: Presa kant za lameliranje el.
 - Fabrika: Brest
 - Mašina tip: SL-30/8-31 1990.god.
 - Kom. 1
- 17. Mašina: Presa rotaciona za lameliranje el.
 - Fabrika: Dimter
 - Mašina tip:
 - Kom. 1
- 18. Mašina: Presa visokofrekventna
 - Fabrika: Javor Jušći
 - Mašina tip: B PV-2512 1990.god.
 - Kom. 1
- 19. Mašina: Prersa (Američka) V.F
 - Fabrika: N. WILKESBOR M.C.
 - Kom. 1
- 20. Mašina: Brusilica konfaktna
 - Fabrika: Sandingmaster
 - Mašina tip: SC5B2-1100
- 21. Mašina: Abrihter-spec.
 - Fabrika: Ledinek
 - Mašina tip: Alpen 51100-2 1991.god.
 - Kom. 1
- 22. Mašina: Profiler dvostr.
 - Fabrika: Torwegge
 - Mašina tip: H623 1990.god.
 - Kom. 1
- 23. Mašina: Sekirostroj
 - Fabrika: Klockner
 - Mašina tip: 3282 A-G B-90 5/4
 - Kom. 1
- 24. Mašina: Automat za oštrenje testera sa TM.
 - Fabrika: Wollmer
 - Mašina tip: CHC
 - Kom. 1
- 25. Filter stanica moldow sa sistemom transp ventilator piljevine
- 26. Ciklon centr „za piljevinu sa uređajem za izvlačenje piljevine i sistemom ventilator” za transport piljevine.

Opšta napomena

- Na mašinama (T.S) nedostaju el. motori, priključni dj. i elementi
- El. instalacija oštećena, dovodnog kabla nema
- K-ndi i razvodni ormari uništeni
- Oznaka (T.S.)-transportni sistem mašine

22. PRILOG 2 – GARANCIJA ZA PONUDU

Garanti Bankasi A.D.Generalna Direkcija

GARANTI

Nispetiye Mah.Aytar Cad.No.2

Besiktas Levent 34340 Istanbul

Mersis No:0879 0017 5660 0379

Tel : (0212) 318 18 18

Faks : (0212) 318 18 88

www.garanti.com.tr

REPUBLIKA CRNA GORA

BIRO ZA PRIVATIZACIJU PREDSEDNIŠTVO

15/07/2015

Klijent naše ekspoziture SANCAKLI MOBILYA,AGAC.SAN. VE TIC.A.S. radi sa našom bankom od 18/10/2001 godine do danas.

Do danas između naše banke i našeg klijenta u bankarskim poslovima nije bilo nikakvih pravnih ili finansijskih problema.

U 2014 godini naš klijent je po TL (turska lira) računima 6299873 u našoj banci realizovao 2.225.000 Euro potraživanja i 2.224.000 Euro dugovanja.

Firmi je u našoj banci određen aktuelni limit kredita od 521,000 Euro.

Vezeno za investiciju firme planira i razmišlja se o realizaciji kredita.

Ovaj dopis je pripremljen na zahtjev firme.

:

T.GARANTI BANKASI A.S.

Ekspozitura Duzce

=

47



No:213/15

Tarih :15.07.2015
2431KRRM15000011

MODEL

REFERENCE LETTER¹

Name of Administration : PRIVATIZATION AND CAPITAL INVESTMENT COUNCIL
Name/Trade Name of the Candidate/Tenderer : SANCAKLI MOBİLYA AĞAÇ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Subject of the Work : PRIVATIZATION THROUGH SALE AND LEASE OF THE PART OF THE LOCALITY OF THE PLANT „GORNJI IBAR" ROŽAJE – LOCATION I

Deposit With No Limitations on	Unutilised Credits	
	Cash Credit	Non-Cash Credit
EURO 83,74 (EIGHTY THREE EURO SEVENTY FOUR CENT)	EURO 453.836,11 (FOUR HUNDRED AND FIFTY THREE THOUSAND EIGHT HUNDRED THIRTY SIX EURO ELEVEN CENT)	EURO 54.963,56 (FIFTY FOUR THOUSAND NINE HUNDRED SIXTY THREE EURO FIFTY SIX CENT)

We provide the information above upon our customer's request.

Notes:

1. The currency shall be stated.

2. It shall be confirmed by the head office or the branch of the relevant bank when deemed necessary by the administration. Confirmations via facsimile must bear the signatures of at least two authorized officers of the branch of the bank.

¹ It is compulsory that the reference letter must be prepared later than the first announcement or invitation date.

T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.

DÜZCE GDİŞ

SEYAL YILDIZ
YÖNETMEN

İBRAHİM EKİNCİ
ŞUBE MÜDÜRÜ



Ziraat Bankası

BID BOND
20150864GRNAN229

13.07.2015

Seri : № 228480

Beneficiary:
PRIVATIZATION AND CAPITAL INVESTMENT COUNCIL
Government Building, Karadjordjeva bb
81000 Podgorica, Montenegro

Dear Sirs,

We understand that SANCAKLI MOBİLYA AĞAÇ SANAYİ VE TİCARET A.Ş., headquartered in Kara Hacımusla Mah. 1356 Sok. No:1 Düzce/Turkey, have submitted a Bid in connection with the Tender (the "Tender") organized by the Tender Commission for privatization through sale and lease of the part of the locality of the plant „GORNJI IBAR” Rožaje - LOCATION 1, and that an first demand Bid Bond in the amount of EUR 200,000 (two hundred thousand Euro) is required to be filed by the Bidder under the terms and conditions of the Tender.

In consideration of the above mentioned, we, T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş. Genel Müdürlüğü Operasyon Merkezi Bölüm Başkanlığı, Anafartalar Mahallesi Atatürk Bulvarı No:8 Kat:6 06107 Altındağ/Ankara/Turkey, hereby irrevocably and unconditionally undertake as the primary obligor to pay you EUR 200,000 (two hundred thousand Euro) on your first written demand ("Payment Demand"), and regardless of the validity or legal effects of the subject transaction and without invoking any exceptions or objections in relation thereto, where such written demand contains an express statement by you that a Bid Re-Calling Event (as defined below) has occurred. It is being understood that your statement shall be accepted by us as evidence for the purposes of this Bid Bond that the amount claimed is due to you hereunder.

For purposes of this Bid Bond, it is agreed that a "Bid Re-Calling Event" means an allegation by you that any of the following events has occurred:

- I. the Bidder withdrew or revoked its Bid after the expiry of the Bid Submission Deadline; or
- II. The Bidder refuses / fails to extend the duration of its Bid Bond, within deadline which the Commission requested in writing, in accordance with the terms of the Tender, and not later than 10 days before the expiration of the current Bid Bond; or
- III. the Bidder breached one or more of its obligations under the Confidentiality statement executed by it in connection with the Tender, as a precondition for a receipt of the Tender Documents and participation on the Tender; or
- IV. The Bidder rejects to sign the Agreements contained in the Tender documentation whose text has been agreed in negotiation process within a timetable prescribed in the Item 5 of the Instructions to bidders; or
- V. The Bidder, after he was invited to negotiate the conditions:
 - a) withdraws or revokes its Bid; or
 - b) changes the bidding amount for the Purchase Price and Lease; or
 - c) fails or refuses to execute any of the obligations for payments in accordance with the provisions of the draft Agreements provided within the Tender documentation, including any obligation of payments.

This Bid Bond shall be valid from July 13, 2015 to **October 31, 2015**, until the closing of regular business hours at this office on October 31, 2015, and shall automatically and fully expire at such time irrespective of whether this Bid Bond is returned or not, unless a Payment Demand has been received by us prior to such expiration period.

Any payment made in relation with this Bid Bond shall reduce the obligations of our bank with respect thereto, but in no event will a partial payment result in this Bid Bond being deemed as fully executed or expired. All payments herein shall not include any discount, compensation or withholding by the Bank or the Bidder, and, unless otherwise notified to us in writing, shall be paid on the bank account of the Privatization and Capital Investment Council, at the HipoTekarna Banka A.D. (account number 520-2812-78).

We hereby guarantee that any Payment Demand sent in compliance with the terms of this Bid Bond shall be settled within 3 (three) business days after its receipt.

For the purpose of identifying the Payment Demand, such notices must be delivered to us through your bank, accompanied by its declaration certifying that the signatures which bind the Privatization and Capital Investment Council are legally valid, at the address herein below:

T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş. Genel Müdürlüğü Operasyon Merkezi Bölüm Başkanlığı
Anafartalar Mahallesi Atatürk Bulvarı No:8 Kat:6 06107 Altındağ/Ankara/Turkey
Fax: +90 312 584 70 44

This Bid Bond shall be governed by and construed in accordance with the Uniform Rules for Demand Guarantees, Publication No. 758, of the International Chamber of Commerce, Paris, France. The arbitration shall be held by the Arbitration Court at the Austrian Chamber of Commerce, Vienna, Austria. The proceedings shall be carried out in English.

23. PRILOG 3 – INVESTICIONI PROGRAM

SANCAKLI MOBILIYA A.S. TURKIYE
BROJ:112/15
DUZCE, 15.07.2015 godine.

**INVESTICIONI PROGRAM
ZA DIO LOKALITETA FABRIKE “GORNJI IBAR”
LOKACIJA 1A i 1B
KAO SASTVINI DIO PONUDE**

PONUĐJAČ,

1. Pregled strategije za valorizaciju lokacije 1:

1.a. za lokaciju 1A: lokacija 1A tenderom je namijenjena za prodaju, koju čine zemljište i objekti navedeni u listu nepokretnosti br. 305 KO Rožaje, bliže označeni kao kat. Parcela br.932/20, ukupne površine 24.693,00m².

Naša firma na ovoj lokaciji planira da, prije svega postojeći objekat i kompletnu lokaciju očisti od šuta, porušenih sušara i devastirane opreme.

U ovoj fazi neophodno je izvršiti adaptaciju objekta i okolne saobraćajnice, adaptaciju prostorija za kancelarije, magacine repromaterijala, prostorije za ishranu radnika, sanitarne čvorove i garderobe .

U proizvodnom dijelu projekta neophodno je izvršiti rekonstrukciju tri preostale sušare kapaciteta 150m³ rezane gradje odnosno ukupnog kapaciteta 450,00m³. Uporedo sa ovim radovima u samom proizvodnom dijelu pristupit će se demontaži

postojeće devastirane opreme i mašina, rekonstrukciji kopletnih elektroinstalacija, mašinskih instalacija grijanja, otprašivanja i izgradnji posebne kotlarnice namijenjene za buduće potrebe kuvanja bukve i jele, kao i za potrebe grijanja i energetskog napajanja sušara.

U prvoj fazi planiramo da u sklopu ove lokacije u objektu “depo piljevine” izgradimo modernu pilanu za rezanje trupaca bukve i čamovih trupaca kapaciteta do 40m³ oblovine dnevno. Pilana bi bila komoletno automatizovana sa otprašivanjem koje bi se povezalo sa postojećim silosom kapaciteta 200 m³. Pilotinu i sve otpatke bi koristili kao energent za kotlarnicu. Ova faza podrazumijeva rekonstrukciju objekta izradu temelja za brentu I transportere.

Rezana građa iz pilane direktno se ubacuje u sušare koje se takođe rekostruišu u ovoj fazi.

U slijedećoj fazi planira se izrada modernih bazena za kuvanje trupaca i ugradnju mašina za ljuštenje, konfekcioniranje i sušenje furnira.

U trećoj fazi planiramo da u jednom dijelu proizvodnog pogona formiramo liniju za proizvodnju srednjače od čamovih letava i furniranje iste jelovim furnirom za potrebe proizvodnje parketa u matičnoj firmi u Turskoj.

1.b. za lokaciju 1B. : lokacija 1B predviđena je za davanje u zakup, koju čine zemljište i objekti navedeni u listu nepokretnosti br. 305 KO Rožaje, bliže označeni kao kat.parc. br. 932/23 ukupne površine od 11.628,00m².

U cilju bržeg pokretanja proizvodnje bukovog i jelovog furnira planiramo najprije da kompletan objektat očistimo od šuta i devastirane opreme i dotrajalih mašina čija rekonstrukcija se ne planira. U prvoj fazi se planira rekonstrukcija bazena, rekonstrukcija elektroinstalacija, mašinskih instalacija, rekonstrukcija mašine za ljuštenje furnira i sušara za furnir. Takođe u ovoj fazi se planira izgradnja kotlarnice za potrebe kuvanja trupaca i grijanja objekta.

U ovoj fazi planiramo rekonstrukciju i ostalih mašina koje se mogu popraviti u cilju brzog stavljanja pogona u funkciju.

Takođe u drugoj fazi planiramo i nabavku dodatne nove opreme kao što su automatske makaze i mašina za ljuštenje furnira manjih raspona u cilju veće iskorišćenosti trupaca kod same proizvodnje furnira.

2. Integracija lokacija 1A i 1B poslovni upravljački sistem i organizacija prodaje :

Lokacija 1A je za nas posebno interesantna sa aspekta dugoročnog pozicioniranja naše firme na prostorima Crne Gore. Takođe lokacija 1B čiji se zakup planira za period od 7 godina, za nas je interesantna u smislu postizanja uslova brzog stavljanja u funkciju u cilju proizvodnje **furnira** prevashodno za potrebe proizvodnje naše matične fabrike u Duzceu u Turskoj. U tom cilju ove dvije lokacije posmatramo integrativno bar u prvih sedam godina, za koji period planiramo svu proizvodnju da organizujemo u okviru lokacije 1A koja je predmet kupovine.

Dakle planiramo organizaciju proizvodnje bukovog i jelovog furnira, kao i srednjače od čamovog drveta od domaćih sirovina iz Crne Gore . Kompletna proizvodnja je za poznatog kupca odnosno našu matičnu fabriku u Duzceu u Turskoj.

Kompletna proizvodnja se plasira u izvozu. Na ovaj način za potrebe naše proizvodnje i krajnje finalne prerade u Turskoj, obezbjeđujemo dugoročno potreban repromaterijal.

U upravljackom smislu planiramo da formiramo posebno preduzeće registrovano u Crnoj Gori sa sjedištem u Rožajama. U tom smislu planiramo da se registrujemo kao DOO ili AD u skladu sa Zakonima u Crnoj Gori. U prvoj fazi zaposlit ćemo Direktora koji je dipl.inz. drvoprerade, mašinstva ili elektro struke, i ekonomskog sekretara.

Odmah po potpisivanju Ugovora o Kupovini i zakupu, te nakon registracije firme zaposlit ćemo menadžment firme, radnike na obezbjeđenu (min. 4 radnika) i pet radnika na raščišćavanju šuta i demontaži dotrajale opreme. Nakon

rekonstrukcije objekata panela i izgradnje pilane najkasnije za 6-7mjeseci, dakle u prvoj godini otvorit cemo najmanje jos 45 novih radnih mjesta. U drugoj godini planiramo otvaranje novih 30 radnih mjesta i početkom treće godine planiramo upošljavanje jos 80 novih radnika i stavljanja proizvodnje u puni kapacitet.

U sljedećim fazama takođe se planira rast proizvodnje a samim tim i rast obima zapošljavanja radne snage. U doglednom peridu planiramo i izradu šperploče i otpresaka za našeg kupca iz EU.

3. operativne projekcije ulaganja za narednih pet godina :

Projekcije obima proizvodnje za prvih pet godina, nakon potpisivanja Ugovora o kupoprodaji i zakupu lokacije.

Pregled investicionih ulaganja po godinama:

Nakon potpisivanja Ugovora investitor pristupa sanaciji objekata objekta “panela” i objekata bivše lamelirnice, ulaganja u rekonstrukciji mašinskih i elektroinstalacija, kao i izgradnji kotlarnice najprije u pogonu za proizvodnju furnira, a potom i u pogonu lamelirnice. Značajna ulaganja investitor planira i u obezbijedivanju kvalitetnih obrtnih sredstava.

Tabela ulaganja po godinama :

godina.	Ulaganja u opremu i objekte	obrotna sredstva
prva godina	238.000,00	0,00
druga godina	318.000,00	979.000,00
treća godina	244.000,00	1.057.320,00
četvrta godina	90.000,00	1.141.906,00
peta godina	96.000,00	1.199.001,00

Tabela fizickog obima proizvodnje po godinama:

Godina.	Fizicki obim proizvodnje u m3.			
	Furnir	srednjača	latoflex	rezana građa
Prva godina	0,00	0,00	0,00	0,00
Druga godina	3.000,00	2.000,00	0,00	2.000,00
Treća godina	3.000,00	2.000,00	500,00	2.000,00
Četvrta godina	3.500,00	2.500,00	500,00	2.000,00
Peta godina	3.500,00	2.500,00	550,00	2.500,00

4. Investicioni plan za tri godine, počev od datuma stupanja na snagu Ugovora o kupoprodaji i investiranju:

Pored sredstava koja investitor ulaže u samu kupovinu lokacije 1A isti je planom investicija predvidio i ulaganja u rekonstrukciju i adaptaciju objekata, rekonstrukciju mašinskih i elektro instalacija, kao i ulaganja u izgradnji kotlarnica za obje lokacije, ulaganja u generalni remont postojećeg mašinskog parka i ulaganja u novu opremu i mašinski park. Takođe vrlo značajna sredstva investitor planira da ulozi u obrtna sredstva, prije svega za nabavku sirovine, goriva i energenata,

pokrivanja troškova proizvodnje, komunalija, radne snage i utroška električne energije. Sva ova ulaganja odnose se na direktna ulaganja u Crnoj Gori.

Tabelarni pregled investicaja sa opisom istih i vrijednosti po godinama:

Investiciona godina/ detalji opis ivesticije	Prva godina	Druga godina	Treca godina	UKUPNO
LOKACIJA 1A				
Izgradnja objekta pilane samo gradjevinski I grajdevinsko zanatski radovi	20.000,00	10.000,00	0,00	30.000,00
Nabavka, montaza I pustanje u rad pilane sa kompresorom, sortirnicom I otprasivanjem, sa kompletnom elektroinstalacijom	55.000,00	50.000,00	20.00,00	125.000,00
Izrada kotlarnice sa ugradnjom kotlova	0,00	35.000,00	10.000,00	45.000,00
Rekonstrukcija susara sa izradom elektroictalacija iautomatike za sve tri susare kapaciteta po 150 m3.	20.000,00	40.000,00	30.000,00	90.000,00
Izrada parionice za bukvu I jelu	0,00	20.000,00	20.000,00	40.000,00
Sanacija kancelarija, prostorija za radnike menza garderoba kuhinja iskladisni proctor	5.000,00	10.000,00	10.000,00	25.000,00
Sanacija pocupanih elektroinstalacija I rasvete objekta	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
Izrada zidova, ograde I kapija oko objekta		10.000,00	5.000,00	15.000,00
LOKACIJA 1B				

Investiciona godina/ detalji opis ivesticije	Prva godina	Druga godina	Treća godina	UKUPNO
Sanacija bazena – obnova betonskih zidova, izrada novih poklopaca i nove cevne instalacije, izrada nove transportne konstrukcije – kрана oblaganje bazena nerdjajucim celikom	23.000,00	30.000,00	10.000,00	63.000,00
Rekonstrukcija ljustilice – obnova masine za centriranje, nozevi, elektroinstalacije	36.000,00	30.000,00	5.000,00	71.000,00
Obnova transportnog Sistema furnira	10.000,00			10.000,00
Rekonstrukcija susare za furnir	15.000,00	10.000,00	4.000,00	29.000,00
Rekonstrukcija makaza za furnir	4.000,00			4.000,00
Rekonstrukcija prese – obnova hidraulicne pumpe, elektroinstalacija, gumica za klipove, ulje		25.000,00	25.000,00	50.000,00
Obnova Sistema za nanosenje lepka		3.000,00		3.000,00
Rekonstrukcija formatizera		10.000,00	10.000,00	20.000,00
Izrada kotlarnice sa ugradnjom kotlova	20.000,00	35.000,00	15.000,00	70.000,00
Sanacija krova i stolarije na zgradi	10.000,00			10.000,00

24. PRILOG 4 – PROTOKOL POTPISAN IZMEĐU OPŠTINE ROŽAJE I KUPCA

Црна Гора
ОПШТИНА РОЖАЈЕ
Број 450
Рожаје, 05.08.2015. год.

PROTOKOL

Sačinjen dana 05.08.2015.godine izmedju:

- SANCAKLI MOBILIYA AĞAÇ ve TIC AŞ, D-100 Karayolu Üzeri, Olimpiyat Mevkii - DÜZCE / TURKIE, koju zastupa Enver Nuhović, dipl.ing.
- i
- Opština Rožaje, Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine i član tenderske komisije Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte Vlade Crne Gore, Ešef Husić, dipl.ing.maš.

ČI 1

Predmet ovog Protokola je planska obrada lokaliteta 1A bivšeg drvoprerađivačkog kompleksa "Gornjeg Ibra", a definisani skicom koja je bila sastavni dio tendera raspisanog od strane Vlade Crne Gore i Savjeta za privatizaciju.

ČI 2

Opština Rožaje, Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine obavezuje se izradi prostorno plansku dokumentaciju za područje Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona Centar" - "Centar II", u svemu prema zahtjevu investitora i dostavljenoj skici koja je prilog ovog protokola.

ČI 3

Investitor, SANCAKLI MOBILIYA AĞAÇ ve TIC AŞ, saglasan je da izvodi radove u sadržaju i obimu u svemu prema skici koja je prilog ovog protokola.

ČI 4

Investitor, SANCAKLI MOBILIYA AĞAÇ ve TIC AŞ, saglasan je da prije početka radova izvede obaloutvrđni zid prema rijeci Ibar u svemu prema uslovima koje propiše nadležni organi.

ČI 5

Odredbe ovog protokola biće sastavni dio ugovora koji će biti potpisan između SANCAKLI MOBILIYA AĞAÇ ve TIC AŞ, i Vlade Crne Gore.

ČI 7

Ovaj protokol je sačinjen u četiri (4) primjerka od kojih svaka strana dodija po dva (2) primjerka.

SANCAKLI
MOBILIYA AĞAÇ ve TIC AŞ,
D-100 Karayolu Üzeri,
Olimpiyat Mevkii - DÜZCE / TURKIE
Opunomoćeni zastupnik
Enver Nuhović, dipl.ing.

Enver Nuhović



OPŠTINA ROŽAJE
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
SEKRETAR,
Ešef Husić, dipl.ing.maš.

Ešef Husić





DIO LOKALITETA FABRIKE „GORNJI
IBAR” – LOKACIJA 1B, ROŽAJE,
CRNA GORA

UGOVOR

O ZAKUPU DIJELA LOKALITETA FABRIKE „GORNJI IBAR” -
LOKACIJA 1B

Avgust, 2015.

Sadržaj

0. UVODNE IZJAVE.....	2
1. DEFINICIJE I TUMAČENJA.....	3
1.1. DEFINICIJE	3
1.2. TUMAČENJE	7
2. PREDMET ZAKUPA	7
3. CILJ ZAKUPA	8
4. STUPANJE NA SNAGU OVOG UGOVORA O ZAKUPU LOKACIJE 1B I ULAZAK U POSJED	9
4.1. STUPANJE NA SNAGU	9
4.2. ULAZAK U POSJED	9
5. PERIOD ZAKUPA I PRODUŽENJE OVOG UGOVORA O ZAKUPU LOKACIJE 1B.....	9
6. ZAKUPNINA	10
7. INFRASTRUKTURA, PRIKLJUČCI I PRISTUP LOKACIJI 1B	10
8. ZEMLJIŠNI SPOROVI.....	11
9. PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA	11
9.1. PRAVA I OBAVEZE ZAKUPODAVCA	11
9.2. PRAVA I OBAVEZE ZAKUPCA.....	13
9.3. OSLOBAĐANJE OD ODGOVORNOSTI ZBOG RAZLOGA VIŠE SILE.....	14
9.4. PREDAJA LOKACIJE 1B PO ISTEKU OVOG UGOVORA O ZAKUPU	14
9.5. ODOBRENJA.....	15
10. IZJAVE I GARANCIJE	15
10.1. ZAKUPODAVAC IZJAVLJUJE I GARANTUJE DA	15
10.2. ZAKUPAC IZJAVLJUJE I GARANTUJE DA JE	16
11. DAVANJE U PODZAKUP I DRUGI UGOVORI	16
12. RASKID OVOG UGOVORA O ZAKUPU LOKACIJE 1B	16
13. OBAVJEŠTENJA.....	18
14. OPŠTE ODREDBE.....	19
15. SPORENJE I PRIMJENA PROPISA	20
15.1. SPORENJE	20
15.2. PRIMJENA PROPISA	21
15.2.1. NA OVAJ UGOVOR O ZAKUPU LOKACIJE 1B PRIMJENJUJE SE MJERODAVNO PRAVO.....	21
16. BROJ PRIMJERAKA I JEZIK	21

UGOVOR

O ZAKUPU DIJELA LOKALITETA FABRIKE „GORNJI IBAR” - LOKACIJA 1B, ROŽAJE, CRNA GORA

Ovaj Ugovor o zakupu Lokacije 1B u okviru Lokacije 1 to jest dijela lokaliteta fabrike „GORNJI IBAR” Rožaje, Crna Gora (“Ugovor”), sačinjen je u Rožajama dana [●] godine, između:

1. **DRŽAVA CRNA GORA**, koju predstavlja Vlada Crne Gore, adresa: ul. „Karađorđeva“ bb, 81000 Podgorica i koju, na osnovu Zaključka Vlade CG, broj [●], od [●] godine, zastupa [●], jmbg: [●], br. lk. [●], izdata [●] godine, državljanin Crne Gore, , (u daljem tekstu: **„Zakupodavac“**)

i

2. Kompanija **„SANCAKLI MOBILIYA“ A.S. TURKIYE** sa poslovnim sjedištem u Ankara-Istanbul D.100 Karazolu Uzeri Merkez/Duzce, matični broj 0743010221400015 , koje zastupa predsjednik Upravnog odbora, Ibrahim SANKAKLI, (u daljem tekstu: **„Zakupac“**)

Zakupodavac i Zakupac se u daljem tekstu zajedno nazivaju, **„Strane”** ili pojedinačno **„Strana“**.

0. UVODNE IZJAVE

S obzirom na to da je:

- (A) Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte Vlade Crne Gore - Tenderska komisija za privatizaciju („Tendeska komisija“), objavila tender za prodaju i zakup dijela lokaliteta fabrike „GORNJI IBAR”, Rožaje - Crna Gora („Lokacija 1”) putem međunarodnog tenedra („Tender”), objavljenog Javnim pozivom dana 20. maja 2015. godine u dnevnom listu „Pobjeda” i na web sajtu Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte;

- (B) Zakupac, kao odgovor na Tender, dostavio Tenderskoj komisiji dana 20. jula 2015. godine Ponudu za kupovinu, zakup, rekonstrukciju i/ili izgradnju objekata Lokacije 1 („Ponuda”);
- (C) Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte Vlade Crne Gore donio odluku br. [●] od [●] godine, kojom je obavezao Tendersku komisiju da pozove Zakupca da zaključi Ugovor o kupoprodaji i investiranju Lokacije 1A kao Kupac i Ugovor o zakupu Lokacije 1B kao Zakupac;
- (D) Su Zakupodavac i Zakupac, kao Prodavac i Kupac, zaključili Ugovor o kupoprodaji i investiranju;
- (E) Tenderska komisija pozvala Zakupca da zaključi ovaj Ugovor;

Strane, kao poslovno sposobne za ugovaranje, uz potpunu sagasnost i bez mana volje, dogovorile su se kako slijedi:

1. DEFINICIJE I TUMAČENJA

1.1. Definicije

U ovom Ugovoru, ukoliko kontekst drukčije ne zahtijeva, sljedeći termini, koji su napisani velikim početnim slovom, imaju značenja navedena u ovom članu:

DEFINICIJA	OPIS
„Datum potpisivanja”	Datum potpisivanja ovog Ugovora o zakupu (istovremeno sa Ugovorom o kupoprodaji i investiranju) i njegovog ovjeravanja kod nadležnog Notara u Rožajama.
„Datum stupanja na snagu”	Datum stupanja na snagu Ugovora o kupoprodaji i investiranju, kada i ovaj Ugovor o zakupu stupa na snagu.
„Država”	Država Crna Gora.
„Infrastruktura i priključci”	Svi putni prilazi, kablovska mreža i trafo stanice, kablovska mreža i/ili drugi tehnički uređaji za telefonsku komunikaciju, kablovska mreža i/ili drugi tehnički uređaji za prenos televizijskog i

DEFINICIJA	OPIS
	radio signala, cjevovodi i druga postrojenja za transport vode, kanalizacioni cjevovod i prateća postrojenja za odvod otpadnih voda-kanalizacije, cjevovod i prateća postrojenja za odvod atmosferskih voda, drugi navedeni i nepredvidljivi sistemi za tehničko opremanje objekata, koja se nalazi van i u okviru Lokacije 1B - primarna i sekundarna infrastruktura i priključci.
„List nepokretnosti“	List nepokretnosti br. 305 KO Rožaje, Prilog 1 ovog Ugovora o zakupu.
„Lokacija 1B“	Zemljište i objekti, koji, zajedno sa Lokacijom 1A, predstavljaju dio Lokacije 1, koje je, shodno Tenderu, predviđeno za davanje u zakup, u Listu nepokretnosti 305 KO Rožaje, bliže označeno kao kat. parc. 932/23, ukupne pov. 11.628 m ² . (Prilog 1)
„Mjerodavno pravo“	Zakoni, uredbe, pravilnici, uputstva, odluke, rješenja i druge vrste podzakonskih akata, koji su na snazi u Crnoj Gori u relevantnom trenutku.
„Naslovi“	Naslovi članova, stavova, dodataka i sadržaj iz ovog Ugovora o zakupu, ne čine dio ovog dokumenta i ne uzimaju se u obzir prilikom njegovog tumačenja.
„Period zakupa“	Period trajanja ovog Ugovora o zakupu, počev od Dana stupanja na snagu do isteka posljednjeg dana 7. (sedme) godine, kada prestaje ovaj Ugovor o zakupu.
„Planski dokument“	Prostorno urbanistički plan Opštine Rožaje do 2020. godine, zasnovan na članu 31. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/2008, 34/2011, 47/2011, 35/2013, 39/2013 i 33/2014). Pod ovom definicijom smatra se i svaka dalja izmjena i dopuna navedenog prostorno urbanističkog plana i detaljni urbanistički plan „CENTAR II” (DUP), koji će, nakon stupanju na snagu ovog Ugovora, urbanistički definisati i razraditi Lokaciju 1.

DEFINICIJA	OPIS
„Plan lokacije”	Katastarski plan dat u Prilogu 2 ovog Ugovora o zakupu na kome su prikazane granice Lokacije 1B.
„Povezano lice”	Bilo koja kompanija/kompanije, koja/koje je/su u većinskom vlasništvu Zakupca ili koja/koje je/su pod kontrolom putem prava glasa Zakupca.
„Pravo kupovine” preče	Znači obavezu Zakupodavca da, shodno članu 536. Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list CG", br. 47/2008 od 7.8.2008. godine) izvijesti Zakupca o namjeravanoj prodaji Lokacije 1B trećem licu, kao i o uslovima te prodaje, i da mu ponudi da on Lokaciju 1B kupi za istu cijenu.
„Radni dan”	Bilo koji dan, izuzev subote, nedjelje ili državnog praznika tokom kog su banke u Crnoj Gori otvorene za poslovanje.
„Rod i broj”	Riječi koje se odnose na jedan rod uključuju i sve ostale rodove, riječi koje se odnose na jedninu uključuju i množinu i obrnuto.
„Spor”	Svaki spor, odštetni zahtjev, kontroverza ili razlika bilo koje vrste koja nastane među Stranama iz ili u vezi sa ovim Ugovorom o zakupu.
„Strane”	Potpisnici ovog Ugovora o zakupu Lokacije 1B.
„Tereti”	Znači bilo koje pravo u vezi Lokacije 1B i bilo kakva hipoteka, fiducijarno pravo, založno pravo ili slični tereti, pravo sticanja, pravo preče kupovine, pravo korišćenja, kamata, i bilo koji ugovor ili sporazum kojim se ugovara bilo što od naprijed navedenog, kao i bilo kakva zabilježba u Zemljišnom registru u vezi bilo koje katastarske parcele koja čini Lokaciju 1B.
Tumačenje fraze - „ovaj Ugovor o zakupu”	Ukoliko nije eksplicitno navedeno suprotno, fraza „ovaj Ugovor o zakupu” uključuje sva dokumenta koja su dodatna ili dopunska ovom dokumentu ili koja se zaključuju u skladu sa ovim dokumentom.
„Ugovor o kupoprodaji i investiranju” ili	Ugovor kojeg su Strane zaključile u ulozi Prodavca i Kupca, a koji se odnosi na Lokaciju 1A

DEFINICIJA	OPIS
„Ugovor kupoprodaji”	o sa pripadajućim zemljištem i objektima.
„Upućivanje zakone”	na Ukoliko nije izričito navedeno suprotno, svako upućivanje na konkretan zakon, uključuje svako zakonsko proširenje ili izmjenu, dopunu ili ponovno donošenje zakona i svih propisa ili rješenja donesenih po tom zakonu, a svako opšte upućivanje na zakon uključuje i sve propise ili rješenja donesena po tom zakonu.
„Viša sila”	Nepredvidljive i neotklonjive spoljne okolnosti koje su van uticaja Strane koja se na njih poziva, a koje značajno i negativno utiču na izvršenje obaveza te Strane koje su predviđene ovim Ugovorom o zakupu Lokacije 1B, uključujući, ali se ne ograničavajući na ozbiljne oluje, poplave, zemljotrese, erupcije vulkana, bolest, epidemiju, požare i eksplozije, ratna djela, pobune, terorizam ili druge civilne nemire, blokade, embarga, sankcija, sabotaže, štrajkovi, što značajno i nepovoljno utiče na poslovanje koje se odvija na Lokaciji 1B.
„Zakon”	Svaki zakon, podzakonski akt - uredba, uputstvo, odluka, rješenje, statut, zakonski instrument, proglašenje, naredba, obavještenje, sudska odluka u pogledu tumačenja Zakona, sporazum ili drugi instrument ili zahtjev koji ima zakonsku snagu u državi Crnoj Gori koji izda, objavi, donese ili stavi na snagu na bilo koji način Skupština CG, Vlada, Opština Rožaje ili sud, zavisno od slučaja.
„Zakupnina”	Naknada za zakup, koju plaća Zakupac u skladu sa tačkom 6.1. i 6.3. ovog Ugovora o zakupu Lokacije 1B.
„Zemljišni registar”	Katastar nepokretnosti koji vodi Državna Uprava za nekretnine Crne Gore i njena područna jedinica Rožaje.

1.2. Tumačenje

U ovom Ugovoru:

- Pozivanje na bilo koji član, tačku ili Prilog će se tumačiti kao pozivanje na tako određeni član, tačku ili Prilog ovog Ugovora;
- Naslovi služe isključivo u svrhe lakšeg upućivanja i ne treba ih uzimati u obzir prilikom tumačenja ovog Ugovora;
- „Lice” obuhvata svako pravno ili fizičko lice, državni organ ili instituciju;
- Osim ukoliko kontekst ne nalaže drukčije, riječi koje označavaju jedninu podrazumijevaju i množinu i obratno.

2. PREDMET ZAKUPA

2.1. Strane, kao poslovno sposobne za ugovaranje, uz potpunu saglasnost i bez mana volje, zajednički konstatuju da je predmet ovog Ugovora zakup nepokretnosti – zemljišta, u tački 1.1. označenog kao Lokacija 1B, s trajanjem, u tački 1.1. označeno kao Period trajanja zakupa. Imovina koja je predmet pravnog posla zakupa je bliže opisana u Listu nepokretnosti br. 305 KO Rožaje, izdatom od strane Uprave za nekretnine - PJ Rožaje, dana 15. aprila 2015. godine, pod brojem 113-956-1273/2015, i to:

(i) Podaci o parcelama

Katastarska parcela br. 932/23 KO Rožaje, ukupne površine 11.628 m², koja obuhvata zemljište:

- uz privrednu zgradu, pov. 5.397 m²;
- pod objektom - pomoćna zgrada u vanprivredi br.14, pov. 160 m²;
- pod objektom - pomoćna zgrada u vanprivredi br.15, pov. 141 m²;
- pod objektom - pomoćna zgrada u vanprivredi br.16, pov. 4.598 m²;
- pod objektom - pomoćna zgrada u vanprivredi br.17, pov. 935 m²;

- pod objektom - pomoćna zgrada u vanprivredi br.18, pov. 35 m²;
- pod objektom - pomoćna zgrada u vanprivredi br.20, pov. 344 m²;
- pod objektom - pomoćna zgrada u vanprivredi br.25, pov. 18 m²;

(ii) Objekti i posbeni djelovi objekta

Katastarska parcela br. 932/23 KO Rožaje:

- pomoćna zgrada u vanprivredi, označena kao br. zgrade 14, spratnost „P“, površine 160 m²;
- pomoćna zgrada u vanprivredi, označena kao br. zgrade 15, spratnost „P“, površine 141 m²;
- pomoćna zgrada u vanprivredi, označena kao br. zgrade 16, spratnost „P“, površine 4.598 m²;
- pomoćna zgrada u vanprivredi, označena kao br. zgrade 17, spratnost „P“, površine 935 m²;
- pomoćna zgrada u vanprivredi, označena kao br. zgrade 18, spratnost „P“, površine 35 m²;
- pomoćna zgrada u vanprivredi, označena kao br. zgrade 20, spratnost „P“, površine 344 m²;
- pomoćna zgrada u vanprivredi, označena kao br. zgrade 25, spratnost „P“, površine 18 m².

(iii) Podaci o teretima i ograničenjima

Na objektima označenim kao brojevi zgrade 14, 15, 16, 17, 18, 20 i 25 upisani su tereti: „Nema dozvolu“/„Nema dozvolu za gradnju“.

- 2.2. Na Lokaciji 1, Planskim dokumentom, se planira rekonstrukcija postojećih i / ili izgradnja novih objekata za industrijsku namjenu i mješovite sadržaje.

3. CILJ ZAKUPA

- 3.1. Cilj zakupa je uređenje imovinsko - pravnih odnosa između Zakupodavca - vlasnika zemljišta i Zakupca, kao investitora, radi

realizacije Investicionog programa iz Ugovora o kupoprodaji i investiranju na cijelom zahvatu Lokacije 1.

4. STUPANJE NA SNAGU OVOG UGOVORA O ZAKUPU LOKACIJE 1B I ULAZAK U POSJED

4.1. Stupanje na snagu

4.1.1. Ovaj Ugovor o zakupu Lokacije 1B stupa na snagu na Dan stupanja na snagu Ugovora o kupoprodaji i investiranju.

4.2. Ulazak u posjed

4.2.1. Zakupodavac će Zakupcu Lokaciju 1B predati u posjed, istovremeno sa predajom u posjed nepokretne Imovine iz tačke 4.1. Ugovora o kupoprodaji i investiranju.

4.2.2. Zakupodavac će predati Zakupcu Lokaciju 1B u mirnu državinu, bez ometanja od strane Zakupodavca ili bilo koje treće strane.

4.2.3. Strane će potpisati zapisnik kojim konstatuju ovu predaju.

4.2.4. Takođe, Zakupodavac se obavezuje da će, neposredno nakon Datuma stupanja na snagu, Zakupcu dozvoliti ulazak na Lokaciju 1B u svrhu pripremnih radnji za realizaciju Investicionog programa iz Ugovora o kupoprodaji i investiranju.

5. PERIOD ZAKUPA I PRODUŽENJE OVOG UGOVORA O ZAKUPU LOKACIJE 1B

5.1. Datumom stupanja na snagu ovog Ugovora o zakupu počinje teći vrijeme Perioda zakupa.

5.2. Ukoliko Zakupac želi da produži zakup Lokacije 1B i po isteku Perioda zakupa, on može, po isteku 7. (sedme) godine Perioda zakupa, a najkasnije 6 (šest) mjeseci prije isteka Perioda zakupa, dostaviti Zakupodavcu obavještenje o takvoj namjeri. Ukoliko se Zakupodavac opredijeli za produženje zakupa Lokacije 1B, Zakupac, u odnosu na ostala Lica, ima ekskluzivno pravo prvenstva na produženje Perioda zakupa, pod uslovom da je poštovao ugovorne obaveze u pogledu

plaćanja Zakupnine, ograničenja i drugih uslova i obaveza, predviđenih ovim Ugovorom i Ugovorom o kupoprodaji i investiranju. Zakupodavac je, u tom slučaju, spreman da produži Period zakupa Lokacije 1B, ukoliko se saglasi sa Zakupcem oko novih uslova zakupa Lokacije 1B i ukoliko je to u skladu sa, tada važećim, propisima. U tom smislu Zakupodavac je, po prijemu obavještenja od Zakupca, dužan da o svojoj odluci obavijesti Zakupca u roku od 3 (tri) mjeseca od dana prijema obavještenja. Novim ugovorom, saglasnošću volja Strana, regulisaće se uslovi zakupa predmetne Lokacije 1B.

6. ZAKUPNINA

- 6.1. Zakupac će plaćati Zakupninu Zakupodavcu tokom Perioda zakupa u godišnjim anuitetima, u iznosu od EUR 6.976,8 (šest hiljada devetstotinasedamdesetšest eura i osamdeset eurocenti) godišnje, na račun prema dispoziciji Zakupodavca.
- 6.2. Zakupninu za prvu godinu Perioda zakupa, Zakupac će platiti unaprijed na račun prema dispoziciji Zakupodavca, istovremeno sa Kupoprodajnom cijenom iz Ugovora o kupoprodaji i investiranju, a za svaku narednu godinu Zakupnina će se plaćati unaprijed, najkasnije do 15. (petnaestog) januara u toj kalendarskoj godini.
- 6.2. Tokom Perioda trajanja ovog Ugovora, Zakupodavac, bez saglasnosti Zakupca, nema pravo da poveća godišnju zakupninu, niti, u bilo kom smislu, jednostrano mijenja ili izmijeni uslove zakupa.

7. INFRASTRUKTURA, PRIKLJUČCI I PRISTUP LOKACIJI 1B

- 7.1. Zakupodavac daje u zakup Lokaciju 1B u viđenom stanju i ima obavezu da istu učini dostupnim ili omogući da Infrastruktura i priključci budu dostupni na Lokaciji 1B.
- 7.2. Lokacija 1B će, zajedno sa Lokacijom 1A iz Ugovora o kupoprodaji i investiranju, predstavljati jedinstveno područje privatnog projekta sa javnim karakterom i sadržajima, koji su kao takvi predviđeni Investicionim programom iz Ugovora o kupoprodaji i investiranju i

obuhvaćeni odgovarajućom/odgovarajućim dozvolama i podlijeगाće odgovornosti Zakupca.

8. ZEMLJIŠNI SPOROVI

- 8.1. Zakupodavac garantuje da na Dan potpisivanja nema pokrenutih i neriješenih Zemljišnih sporova u vezi sa Lokacijom 1B.
- 8.2. U slučaju novootkrivenog ili naknadno pokrenutog Zemljišnog spora u vezi sa Lokacijom 1B, odnosno donošenja bilo kakve odluke u takvom Zemljišnom sporu, odnosno bilo kom Zemljišnom sporu, koji ima ili može imati negativan uticaj na mogućnost Zakupca da realizuje Investicioni program iz Ugovora o kupoprodaji i investiranju, Zakupodavac se obavezuje da, bez odlaganja, obavijesti Zakupca o navedenim Zemljišnim sporovima i/ili postupcima i/ili zahtjevima, u najkraćem mogućem roku, kako bi se izbjegao negativan uticaj na razvoj investicije i eksploataciju Lokacije 1.

9. PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

9.1. Prava i obaveze Zakupodavca

- 9.1.1. Zakupodavac ima pravo da od Zakupca zahtijeva isplatu Zakupnine na način i u rokovima predviđenim u poglavlju 6. ovog Ugovora o zakupu Lokacije 1B i ispunjenje investicionih obaveza shodno Investicionom programu, kako je navedeno u tački 13.1.1.1 Ugovora o kupoprodaji, kao i da pokrene postupak za jednostrani raskid ovog Ugovora o zakupu Lokacije 1B, na način kako je to definisano u poglavlju 13. ovog Ugovora o zakupu Lokacije 1B.
- 9.1.2. Zakupodavac ima pravo preko Kontrolora iz Ugovora o kupoprodaji, vrši kontrolu sprovođenja dijela Investicionog programa koji se odnosi na Lokaciju 1B i da vrši obilazak Lokacije 1B u redovnim intervalima, poštujući i ne ometajući pripremu, izgradnju i rad na Lokaciji 1.
- 9.1.3. Zakupodavac se, pored obaveza definisanih u drugim tačkama ovog Ugovora o zakupu Lokacije 1B, posebno obavezuje da:

- a) Preda u posjed Zakupcu Lokaciju 1B na Datum stupanja na snagu ovog Ugovora o zakupu Lokacije 1B;
- b) Će, od Datuma stupanja na snagu ovog Ugovora o zakupu Lokacije 1B, dozvoliti Zakupcu da mirno i tiho drži i uživa Lokaciju 1B, bez ikakvog prekida ili uznemiravanja od strane Zakupodavca ili bilo kog Lica koje nastupa za ili u ime Zakupodavca, kao i od bilo koje treće strane, koja se poziva na zakonit interes za bilo koji dio Lokacije 1B;
- c) Odgovara za pravne nedostatke Lokacije 1B;
- d) Otkloni pravne nedostatke na predmetnoj Lokaciji 1B, zbog kojih djelimično ili u potpunosti nije moguće njeno korišćenje za realizaciju Investicionog programa iz Ugovora o kupoprodaji i investiranju, bez obzira da li su ti nedostaci Stranama bili poznati ili ne u trenutku zaključenja ovog Ugovora o zakupu Lokacije 1B. Smatra se da je Zakupodavac izvršio svoju obavezu, ukoliko je preduzeo odgovarajuće mjere o svom trošku u roku od 30 (trideset) dana od dana saznanja za nedostatak, odnosno od prijema pisanog obavještenja od Zakupca i ukoliko preduzme radnje za otklanjanje uočenih nedostataka u tom roku ili roku naknadno dogovorenom sa Zakupcem, ako se Strane saglase da je taj rok Zakupodavcu objektivno potreban da otkloni uočene nedostatke;
- e) Naknadi Zakupcu štetu koju je Zakupac pretrpio, zbog ne mogućnosti realizacije Investicionog programa, koji se odnosi na Lokaciju 1B u periodu otklanjanja pravnih nedostataka;
- f) Dozvoli Zakupcu da može upisati na svoje ime u Zemljišni registar za evidenciju katastra nepokretnosti, bez posebne saglasnosti ili prisustva Zakupodavca, zabilježbu ovog Ugovora o zakupu Lokacije 1B;

9.1.4. U slučaju da Zakupodavac, u toku Perioda zakupa ili nakon isteka Perioda zakupa ovog Ugovora o zakupu Lokacije 1B, promijeni strategiju valorizacije Lokacije 1B, u smislu prodaje Lokacije 1B, Zakupac ima Pravo preče kupovine Lokacije 1B („Pravo preče kupovine”). Zakupodavac je dužan da, o odluci o prodaji Lokacije 1B u toku Perioda zakupa, blagovremeno, u primjerenom roku, u pisanoj

formi, obavijesti Zakupca, kako bi Zakupac mogao koristiti zakonski institut Prava preče kupovine.

9.2. Prava i obaveze Zakupca

9.2.1. U toku Perioda zakupa Zakupac ima pravo zahtijevati od Zakupodavca kupovinu Lokacije 1B, a radi stvaranja jedinstvene organizacione i tehnološke cjeline Lokacije 1.

9.2.2. Zakupac ima pravo da, u slučaju da Zakupodavac ne otkloni pravne nedostatke na način i u roku iz podtačke d) tačke 9.1.3. po svom izboru:

- (i) Zahtijeva smanjenje Zakupnine ili vraćanje dijela Zakupnine; ili
- (ii) Raskine ovaj Ugovor o zakupu Lokacije 1B, ukoliko je nedostatak takav da se ne može otkloniti, uz prethodno pisano obavještenje Zakupodavcu o tome, najkasnije 30 (trideset) dana prije podnošenja tužbe sudu.

9.2.3. Zakupac se, pored obaveza definisanih u drugim tačkama ovog Ugovora o zakupu Lokacije 1B, posebno obavezuje da:

- a) Plaća Zakupninu na način i u rokovima predviđenim u poglavlju 6. ovog Ugovora o zakupu Lokacije 1B i ispuni u cjelini dio Investicionog programa koji se odnosi na Lokaciju 1B, pod prijetnjom raskida ovog Ugovora o zakupu;
- b) Neće otpočeti bilo kakve radove na Lokaciji 1B prije pribavljanja odgovarajućeg odobrenja - dozvole, osim u slučajevima predviđenim Zakonom, a ukoliko Zakupac preduzme bilo koju radnju suprotnu Zakonu, isključivo je on odgovoran i podliježe svim sankcijama predviđenim Mjerodavnim pravom;
- c) Predmetnu Lokaciju 1B, za Period zakupa, koristi i održava isključivo u skladu sa namjenom, utvrđenom Planskim dokumentom;
- d) Za Period zakupa, u skladu sa Zakonom, plaća Državi sve poreze, doprinose, razrezivanja, naknade, takse, izdatke i druge dažbine

koje je obavezan Zakupodavac, kao vlasnik nepokretnosti, bez bilo kakvih finansijskih obaveza po Zakupodavca;

- e) Dozvoli Kontroloru i Zakupodavcu da vrši obilazak Lokacije 1B na način kako je definisano u tački 9.1.2. ovog Ugovora o zakupu Lokacije 1B.

9.3. Oslobađanje od odgovornosti zbog razloga više sile

9.3.1. Strane nisu odgovorne za neizvršavanje obaveza koje proističu iz ovog Ugovora o zakupu Lokacije 1B, zbog okolnosti i spoljašnjih događaja koji se nijesu mogli predvidjeti, izbjeći ili otkloniti i predstavljaju Višu silu (*vis maior*). Strana koja nije u mogućnosti da izvrši svoje obaveze zbog razloga Više sile, pod pretpostavkom da se ne radi o opštepoznatoj pojavi Više sile, dužna je da o tome odmah obavijesti drugu Stranu. Takvo neispunjenje neće predstavljati kršenje ovog Ugovora o zakupu Lokacije 1B i takvo neispunjenje će biti opravdano u onoj mjeri u kojoj je neispunjenje izazvano događajem Više sile, pod uslovom da događaj Više sile neće biti izgovor za neispunjenje plaćanja bilo kojeg dijela Zakupnine ili druga plaćanja koja se duguju Zakupodavcu, u skladu sa uslovima ovog Ugovora o zakupu Lokacije 1B.

9.3.2. Rokovi za izvršenje obaveza utvrđenih ovim Ugovorom o zakupu Lokacije 1B, u tom slučaju, se produžavaju saglasnošću volja obje Strane.

9.4. Predaja Lokacije 1B po isteku ovog Ugovora o zakupu

9.4.1. Poslije prestanka važenja ovog Ugovora o zakupu Lokacije 1B, ukoliko ne dođe do produženja istog u skladu sa tačkom 5.2. ovog Ugovora o zakupu, svi odvojivi djelovi i oprema na Lokaciji 1B, koji su realizovani o trošku Zakupca za realizaciju Investicionog programa iz Ugovora o kupoprodaji i investiranju, a koji se mogu odvojiti bez njihovog oštećenja, ostaju u vlasništvu Zakupca, ali ih Zakupodavac može zadržati ako Zakupcu nadoknadi njihovu vrijednost ili se Strane drukčije sporazumiju.

9.4.2. Poslije prestanka važenja ovog Ugovora o zakupu, ukoliko ne dođe do produženja istog u skladu sa tačkom 5.2. ovog Ugovora o zakupu, sva trajna, neodvojiva unapređenja/poboljšanja Lokacije 1B, uključujući trajne objekte, infrastrukturne kapacitete i slično, koja su realizovana o trošku Zakupca tokom uređenja i upotrebe Lokacije 1B, a u skladu sa

ovim Ugovorom o zakupu, postaju vlasništvo Zakupodavca, u viđenom stanju.

9.5. Odobrenja

9.5.1 Zakupodavac će Zakupcu pružiti podršku, ako se to od njega bude tražilo u upravnom ili drugom postupku, u pogledu pribavljanja svih dozvola, licenci, odobrenja, ovlašćenja, saglasnosti i u svim interakcijama sa nadležnim organima uprave i institucijama, zahtjevima i drugim sličnim poslovima koji se zahtijevaju Zakonom za završetak, realizaciju Investicionog programa iz Ugovora o kupoprodaji i investiranju i u skladu sa namjenom definisanom Planskim dokumentom, dok će Zakupac obezbijediti da su sve molbe i zahtjevi uvijek praćeni svom neophodnom pratećom dokumentacijom i da su valjano popunjeni u skladu sa Zakonom.

9.5.2 Zakupodavac se obavezuje da omogući Zakupcu da:

- (i) izvrši ulaganja i reparira zakupljene mašine i opremu, pri čemu stiče pravo vlasništva nad njima, nakon što Kontrolor, u pisanoj formi, konstatuje da je na istim izvršena reparacija i da su iste u punoj proizvodnoj funkciji, u skladu sa važećim standardima i Zakonom;
- (ii) izvrši odabir mašina i opreme koje je preuzeo u zakup ovim Ugovorom o zakupu za koje nema interesa da ih stavi u proizvodnu funkciju i iste izluči i preda Zakupodavcu na za to, od strane Zakupodavca, određeno mjesto izvan Lokacije 1;
- (iii) da, bez dalje posebne saglasnosti, za potrebe procesa proizvodnje, dio opreme/mašina izmjesti na Lokaciju 1A.

10. IZJAVE I GARANCIJE

10.1. Zakupodavac izjavljuje i garantuje da

- a) Su validna sva neophodna punomoćja i ovlašćenja, podnijeta Notaru na uvid prilikom zaključenja i ovjere ovog Ugovora o zakupu Lokacije 1B;

- b) Ima formalno upisano pravo svojine na cijeloj Lokaciji 1B, ne postoje prava na mineralna nalazišta, arheološka nalazišta, starine i groblja prepoznata na osnovu Zakona, običaja ili prakse, pravima trećih strana ili sličnog;
- c) Je ovlašćen da raspolaže Lokacijom 1B, kao njen jedini vlasnik, kao što je naznačeno u ovom Ugovoru o zakupu;
- d) Katastarska parcela od koje se sastoji Lokacija 1B ne predstavlja put ili drugu vrstu objekta od opšteg ili javnog interesa u skladu sa Zakonom.

10.2. Zakupac izjavljuje i garantuje da je

- a) Kompanija (Zakupac) propisno osnovana i da valjano posluje po Zakonu, sa svim neophodnim korporativnim punomoćjima i ovlašćenjima da sklapa i sprovodi sve poslovne aktivnosti, koje su predviđene ovim Ugovorom o zakupu Lokacije 1B;
- b) Na Dan stupanja na snagu Ugovora o zakupu Lokacije 1B i izvršavanje obaveza Zakupca po njemu, Zakupac valjano ovlašćen i za sve neophodne radnje u izvršavanju transakcije, koje su preduzete ili će biti preduzete;
- c) U potpunosti kvalifikovan, iskusan i ima neophodnu stručnu podršku, ljudske resurse i finansijsku podršku da izvršava sve odgovornosti navedene u ovom Ugovoru o zakupu Lokacije 1B.

11. DAVANJE U PODZAKUP I DRUGI UGOVORI

- 11.1 Zakupodavac potvrđuje i prihvata da se Zakupcu odobrava neograničeno pravo držanja pod zakupom Lokacije 1B tokom Perioda zakupa.
- 11.2 Zakupac neće imati pravo da izdaje u podzakup Lokaciju 1B ili njene djelove, bez prethodne pisane saglasnosti Zakupodavca. Zakupodavac neće odobriti nijednom licu zakup, podzakup ili bilo koje druge pravo na period koji ističe nakon kraja Perioda zakupa.

12. RASKID OVOG UGOVORA O ZAKUPU LOKACIJE 1B

- 12.1. U slučaju pravnih nedostataka predmetne Lokacije 1B, ovaj Ugovor o zakupu se raskida po sili zakona, a Zakupodavac je dužan da Zakupcu naknadi štetu, kao i trećem licu, ako trećem licu pripada neko pravo koje sasvim isključuje pravo Zakupca na upotrebu Lokacije 1B. Izuzetno, po izboru Zakupca, ovaj Ugovor o zakupu se može održati i ostaviti na snagu, uz zahtjev za sniženje Zakupnine, ako trećem licu pripada neko pravo koje ograničava prava Zakupca.
- 12.2. Ovaj Ugovor o zakupu se smatra automatski raskinutim u slučaju raskida Ugovora o kupoprodaji i investiranju, bez obzira na razloge njegovog raskida.
- 12.3. Zakupodavac može raskinuti ovaj Ugovor o zakupu Lokacije 1B, ukoliko se Zakupnina ne plaća u iznosu i rokovima iz tačke 6.1. i 6.2. ovog Ugovora o zakupu, ni u naknadnom roku, ne kraćem od 30 (trideset) dana, nakon što Zakupodavac uruči pisano obavještenje Zakupcu, u kome navodi da je Zakupac u docnji sa plaćanjem Zakupnine.
- 12.4. Zakupac bitno prekrši odredbe ovog Ugovora o zakupu Lokacije 1B, koje je Zakupac morao da sprovede ili ih se pridržava i ako Zakupac ne uspije da otkloni ova kršenja u razumnom roku, ali ne dužem od 60 (šezdeset) dana, poslije uručenja pisanog obavještenja Zakupodavca, u kome će se navesti priroda kršenja i zahtjev da se otkloni, pod uslovom da ovakvo kršenje nije moguće otkloniti plaćanjem odštete.
- 12.5. Zakupac prekrši jednu ili više obaveza iz tačke 9.2.3. ovog Ugovora o zakupu Lokacije 1B.
- 12.6. Zakupac bude u stečaju ili likvidiran.
- 12.7. U slučaju da Zakupac ne izvrši ili povrijedi neku od svojih obaveza iz ovog Ugovora o zakupu Lokacije 1B ili u slučaju da nastane ili izostane neki događaj ili uslov definisan ovim Ugovorom o zakupu, koji bi odmah ili po isteku određenog odobrenog perioda ili nakon datog obavještenja, ili i jednog i drugog, omogućio Zakupodavcu da raskine ovaj Ugovor o zakupu, Zakupodavac je saglasan da neće iskoristiti bilo koje pravo da povрати u posjed imovinu ili da preduzme bilo kakve korake da raskine, otkáže, ukine, poništi ili prihvati kao ukinut ovaj Ugovor o zakupu ili pokrene bilo kakav stečajni postupak protiv Zakupca, prije nego što dostavi pisano obavještenje o takvom neizvršenju Zakupcu i pruži priliku Zakupcu da otkloni takvo neizvršenje u razumnom periodu, a takav period ne može biti duži od 6 (šest) mjeseci, niti kraći od 30 (trideset) dana od dostavljanja takvog obavještenja o neizvršenju.

12.8. Zakupac može raskinuti ovaj Ugovor o zakupu Lokacije 1B sa stupanjem na snagu odmah nakon pisanog obavještenja Zakupodavcu ukoliko:

- a) Nastupi kupovina Lokacije 1B, od strane Zakupca, u skladu sa tačkom 9.1.4. ovog Ugovora o zakupu.
- b) Zakupodavac prekrši bitne odredbe ovog Ugovora o zakupu Lokacije 1B, koje je Zakupodavac morao da sprovede ili ih se ne pridržava i ako Zakupodavac ne uspije da otkloni ova kršenja u razumnom roku, ali ne kraćem od 60 (šezdeset) dana poslije uručenja pisanog obavještenja Zakupca, u kome će se navesti priroda kršenja i zahtjev da se otkloni, pod uslovom da ovakvo kršenje nije moguće otkloniti plaćanjem štete.

13. OBAVJEŠTENJA

13.1. Svako obavještenje jedne Strane (pošiljaoca) drugoj (primaocu) mora biti dostavljeno u pisanoj formi.

13.2. Obavještenje je pravilno uručeno, ukoliko je predato bilo kojim zakonski dozvoljenim sredstvom, uključujući i ako se:

- a) Isporuči primaocu lično ili putem kompanije za kurirsku dostavu;
- b) Pošalje prvoklasnom preporučenom ili registrovanom poštom adresirano na primaoca;
- c) Pošalje faksom ili imejlom (ili nekim drugim važećim sredstvom elektronske komunikacije koje u tom momentu bude u upotrebi i Zakonom priznato) primaocu u svakom slučaju na registrovanu adresu.

13.3. Smatraće se da je svako uručeno obavještenje primljeno u sljedećim slučajevima ako je:

- a) Isporučeno lično ili kurirskom poštom – na dan isporuke, ako je isporučeno najmanje 2 (dva) sata prije završetka radnog vremena na dati Radni dan, a u ostalim slučajevima narednog Radnog dana;
- b) Poslato nacionalnom poštom (izuzev u momentu kada je pošiljalac upoznat ili bi razumno trebalo da bude upoznat sa prekidom relevantne poštanske službe) 3 (tri) Radna dana nakon slanja, ne uključujući dan slanja;
- c) Poslato avionskom ili međunarodnom poštom (izuzev u momentu kada je pošiljalac upoznat ili bi razumno trebalo da bude upoznat

sa prekidom relevantne poštanske službe) 6 (šest) Radnih dana nakon slanja, ne uključujući dan slanja;

- d) Poslato faksom ili imejlom (ili nekim drugim važećim sredstvom elektronske komunikacije koje u tom momentu bude u upotrebi i Zakonom priznato), izuzev ako pošiljalac zna, ili bi razumno trebalo da zna, da slanje nije uspjelo ili da je nepotpuno u vrijeme slanja, ako je primljeno najmanje 2 (dva) sata prije završetka radnog vremena na dati Radni dan, a u ostalim slučajevima narednog Radnog dana. Kao dokaz uručjenja biće dovoljno dokazati da je takav faks valjano poslat na važeći broj faksa primaoca.

13.4 Za potrebe ove klauzule, ovlašćena adresa znači bilo što od sljedećeg:

- a) U slučaju Zakupodavca

Adresa: Karadjordjeva bb, 81000 Podgorica, Crna Gora;

Tel: +382 20 482 893

Fax: + 382 20 482 927;

- b) U slučaju Zakupca

Adresa: SANCAKLI A.S. D -100 Karayolu Uzeri, Yeni Mahalle, Rumell Sokak No 6, DUZCE/Turkey

Telefon: +903805248750;

Tel/Mob: +905322539411

Fax:+903805248752

E-mail: info@sancaklimobiliya.com

sancaklimobiliya@gmail.com

- c) Na drugu adresu koja je u pisanoj formi saopštena od strane jedne Strane drugoj, u bilo kom trenutku tokom Perioda zakupa.

13.5. Radni sati znače sati od 9,00 (devet) do 17,00 (sedamnaest) svakog Radnog dana.

14. OPŠTE ODREDBE

14.1. Nikakva izmjena ovog Ugovora o zakupu Lokacije 1B, niti bilo kog ugovora ili dokumenta, zaključenog u skladu sa ovim Ugovorom o

zakupu, neće biti validna, ukoliko nije sačinjena u pisanoj formi i potpisana i propisno ovjerena od strane i u ime svake od Strana.

- 14.2. Nikakvo odlaganje, popuštanje, niti propust u vršenju bilo kog prava, ovlašćenja ili pravnog lijeka predviđenog ovim Ugovorom o zakupu Lokacije 1B ili Zakonom, neće djelovati u tom smislu da naruši, niti da se tumači kao odustajanje od takvog prava, ovlašćenja ili pravnog lijeka ili bilo kog drugog prava, ovlašćenja ili pravnog lijeka.
- 14.3. Nikakvo jedinstveno, niti djelimično vršenje ili nevršenje bilo kog prava, ovlašćenja ili pravnog lijeka, predviđenog ovim Ugovorom o zakupu Lokacije 1B ili Zakonom, neće isključiti bilo koje drugo, niti dalje vršenje takvog prava, ovlašćenja ili pravnog lijeka, niti bilo kog drugog prava, ovlašćenja ili pravnog lijeka.
- 14.4. Ukoliko bilo koja odredba ovog Ugovora o zakupu Lokacije 1B jeste ili postane nezakonita, nevažeća ili neizvršna, po bilo kom Zakonu bilo koje jurisdikcije, to neće uticati na, niti će narušavati zakonitost, važenje ili izvršnost u toj jurisdikciji bilo koje druge odredbe ovog Ugovora o zakupu Lokacije 1B.
- 14.5. Ovaj Ugovor o zakupu Lokacije 1B i njegovi dodaci, predstavljaju cjelokupan ugovor i sporazum između Zakupodavca i Zakupca u pogledu svih pitanja na koja se upućuje i zamijeniće sve prethodne eventualne ugovore, sporazume, prepiske i ostalo što nije prilog ovog Ugovora o zakupu, između Zakupodavca i Zakupca u vezi pitanja na koja se upućuje u ovom Ugovoru o zakupu.

15. SPORENJE I PRIMJENA PROPISA

15.1. Sporenje

- 15.1.1. Svi sporovi između Strana koji nastanu iz ili u vezi sa ovim Ugovorom o zakupu Lokacije 1B, biće rješavani u skladu sa uslovima ovog Ugovora o zakupu.
- 15.1.2. Smatraće se da je došlo do spora, nakon uručenja obavještenja od strane jedne Strane drugoj, u kome se kaže da je došlo do spora i u kome se daje kratak opis spora i rezime tražene mjere.
- 15.1.3. Strane moraju, u prvoj instanci, pokušati da riješe mirnim putem, sporazumom svaki Spor u roku od 30 (trideset) dana od uručenja obavještenja o Spor.

- 15.1.4. Svaki Spor koji nije riješen sporazumno u roku od 30 (trideset) dana od uručenja obavještenja o Sporu, biće konačno riješen od strane stvarno i mjesno nadležnog suda u Crnoj Gori.

15.2. Primjena propisa

- 15.2.1. Na ovaj Ugovor o zakupu Lokacije 1B primjenjuje se Mjerodavno pravo.

16. BROJ PRIMJERAKA I JEZIK

- 16.1. Ovaj Ugovor o zakupu Lokacije 1B sačinjen je u obaveznoj notarskoj formi na crnogorskom jeziku. Strane dobijaju po jedan izvod iz notarskog zapisa, izdatog prilikom ovjere kod nadležnog Notara, a svaki pojedinačno predstavlja originalni primjerak. Od ove notarske isprave Strane dobijaju odmah po jedan CJELOVIT OTPRAVAK

U POTVRDU GORE NEVEDENOG, Strane su zaključile ovaj Ugovor o zakupu parka naznačenog datuma.

ZAKUPODAVAC:

[●]

ZAKUPAC:

Predsjednik Upravnog odbora,
Ibrahim SANKAKLI

NOTAR:

Feho KOŽAR

17. PRILOG 1 – LIST NEPOKRETNOSTI BR. 305 KO ROŽAJE

Datum i vrijeme štampe: 15/04/2015 - 13.08



PODRUČNA JEDINICA ROŽAJE

Broj: 113-956-1273/2015

Datum: 15.04.2015

KO: ROŽAJE

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11), postupajući po zahtjevu OPŠTINA ROŽAJE, ROŽAJE, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 305 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
932	23		18 97	15/04/2015	UL.MARŠALA TITA	Zemljište uz privrednu zgradu VIŠE OSNOVA		5397	0,00
932	23	14	19 91	15/04/2015	UL.MARŠALA TITA	Pomoćna zgrada u vanprivredi VIŠE OSNOVA		160	0,00
932	23	15	19 91	15/04/2015	UL.MARŠALA TITA	Pomoćna zgrada u vanprivredi VIŠE OSNOVA		141	0,00
932	23	16	16 91	15/04/2015	UL.MARŠALA TITA	Pomoćna zgrada u vanprivredi VIŠE OSNOVA		4598	0,00
932	23	17	16 91	15/04/2015	UL.MARŠALA TITA	Pomoćna zgrada u vanprivredi VIŠE OSNOVA		935	0,00
932	23	18	16 91	15/04/2015	UL.MARŠALA TITA	Pomoćna zgrada u vanprivredi VIŠE OSNOVA		35	0,00
932	23	20	16 91	15/04/2015	UL.MARŠALA TITA	Pomoćna zgrada u vanprivredi VIŠE OSNOVA		344	0,00
932	23	25	16 91	15/04/2015	UL.MARŠALA TITA	Pomoćna zgrada u vanprivredi VIŠE OSNOVA		18	0,00
								11628	0,00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
0000002010666	CRNA GORA PODGORICA Podgorica		Korišćenje 1/1
0000002007185	DS SKUPŠTINA OPŠTINE ROŽAJE UL.MARŠALA TITA Rožaje		Svojina 1/1
615100000309	VLADA CRNE GORE PODGORICA Podgorica		Raspolaganje 1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sadržaj	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
932	23	14	Pomoćna zgrada u vanprivredi KUPOVINA	970	p 160	Svojina CRNA GORA 0000002010666 PODGORICA Podgorica 1/1
932	23	15	Pomoćna zgrada u vanprivredi KUPOVINA	970	p 141	Svojina CRNA GORA 0000002010666 PODGORICA Podgorica 1/1
932	23	16	Pomoćna zgrada u vanprivredi KUPOVINA	970	p 4598	Svojina CRNA GORA 0000002010666 PODGORICA Podgorica 1/1
932	23	17	Pomoćna zgrada u vanprivredi KUPOVINA	970	p 935	Svojina CRNA GORA 0000002010666 PODGORICA Podgorica 1/1



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

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
932	23	18	Pomoćna zgrada u vanprivredi KUPOVINA	970	p 35	Svojina CRNA GORA PODGORICA Podgorica 1/1 0000002010666
932	23	20	Pomoćna zgrada u vanprivredi KUPOVINA	970	p 344	Svojina CRNA GORA PODGORICA Podgorica 1/1 0000002010666
932	23	25	Pomoćna zgrada u vanprivredi KUPOVINA	970	p 18	Svojina CRNA GORA PODGORICA Podgorica 1/1 0000002010666

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
932	23	14		1	Pomoćna zgrada u vanprivredi	15/04/2015 9:20
932	23	15		1	Pomoćna zgrada u vanprivredi	15/04/2015 9:20
932	23	16		1	Pomoćna zgrada u vanprivredi	15/04/2015 9:20
932	23	17		1	Pomoćna zgrada u vanprivredi	15/04/2015 9:20
932	23	18		1	Pomoćna zgrada u vanprivredi	15/04/2015 9:20
932	23	20		1	Pomoćna zgrada u vanprivredi	15/04/2015 9:20
932	23	25		1	Pomoćna zgrada u vanprivredi	15/04/2015 9:20



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

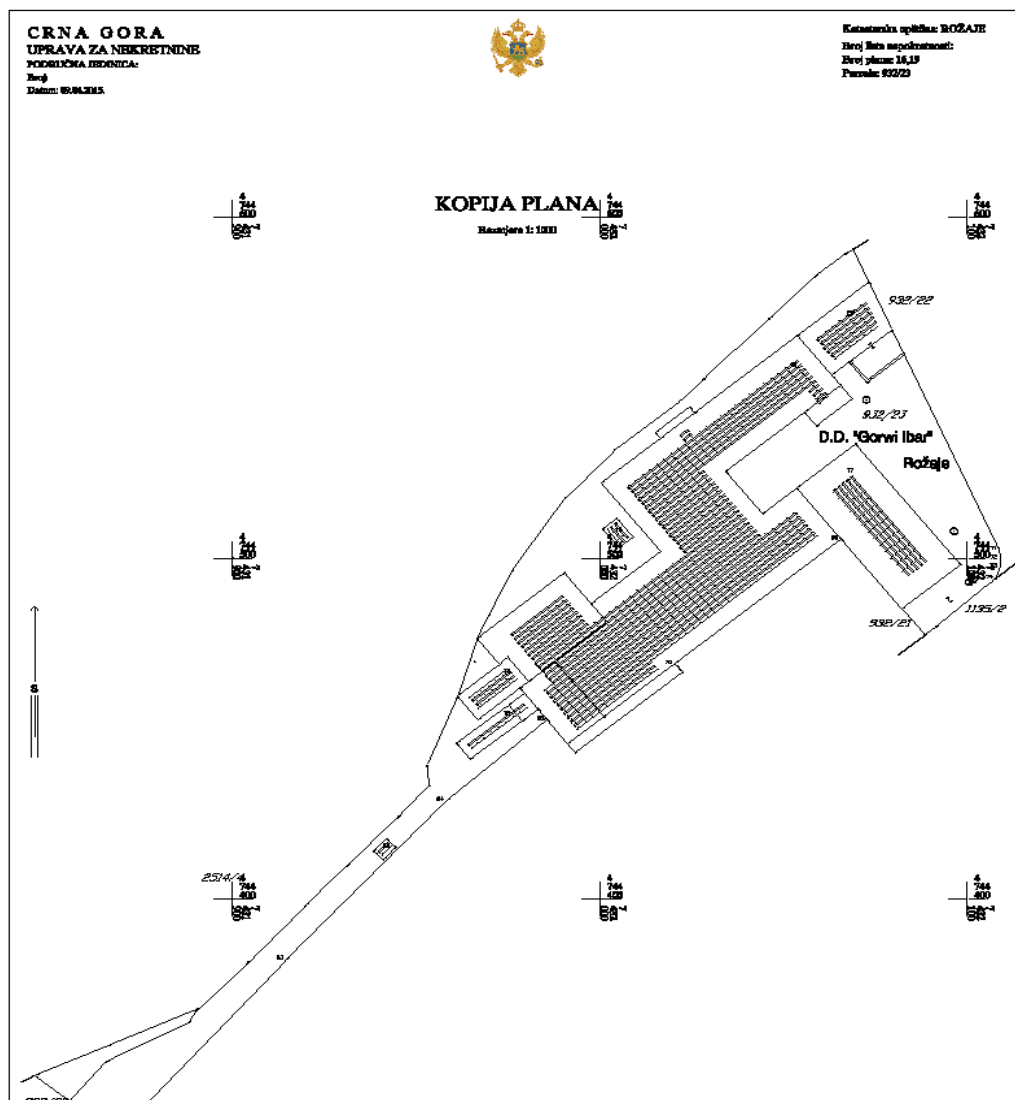
Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11 i 26/11).

Načelnik:



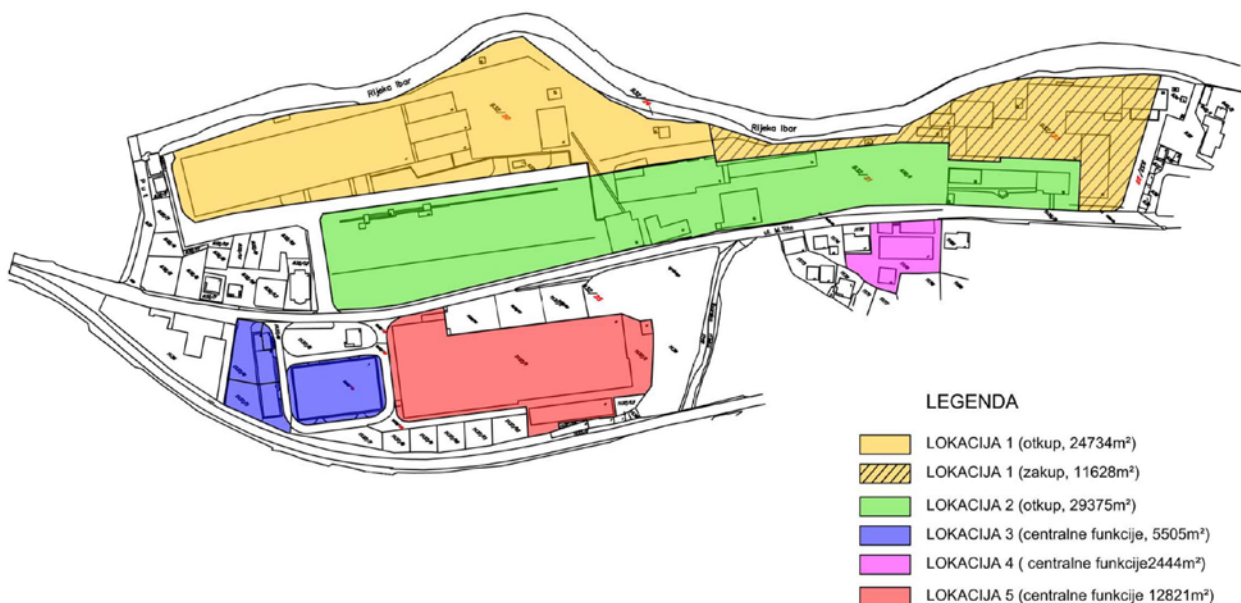
DŽEVDET HODŽIĆ

18. PRILOG 2 – KOPIJA PLANA KATASTARA

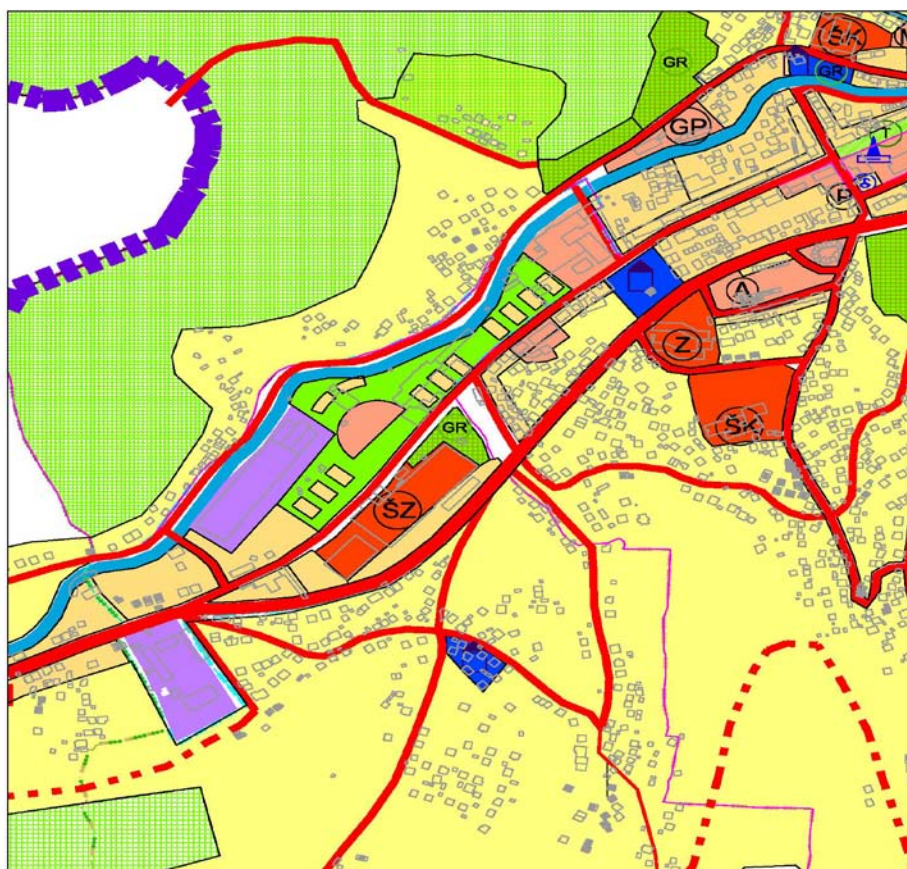


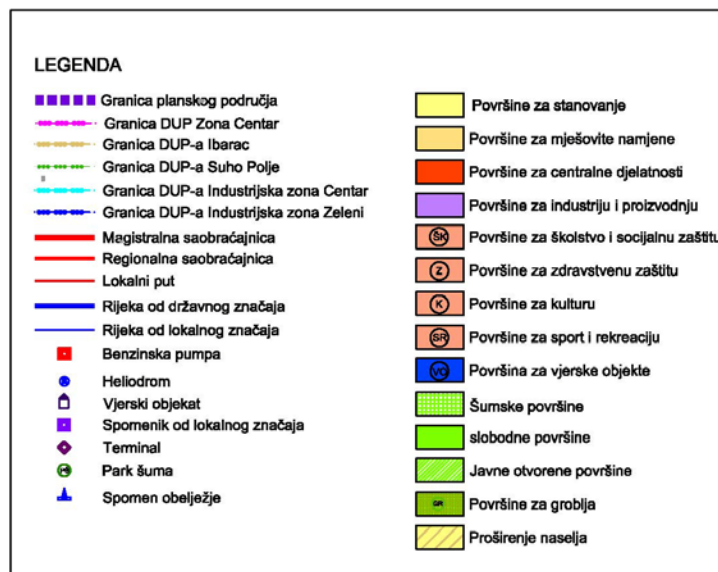
19. PRILOG 3 – GRAFIČKI PRIKAZ LOKACIJE 1B

PREGLED LOKACIJA



**20. PRILOG 4. – OVJERENI IZVOD IZ PROSTORNO
URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE
ROŽAJE DO 2020. GODINE**





21. PRILOG 5 – POKRETNA IMOVINA – OPREMA

„FABRIKA PANEL PLOČA“

a) Linija furnira

1. Mašina: Mosna dvogreda dizalica
- Fabrika: „Arsenije Spasić“- Zaječar
- Kom. 1
-
2. Mašina: Ljuštilica furnira (sa pratećom opremom)
- Fabrika: „Angelo Cremona“ Monza Italy
- Tip: CT/V 2700 br. 02475, S2P-br.6805 1979.god.
- Kom. 1
3. Mašina: Makaze za furnir pn
- Fabrika: „Angelo Cremona“
- Mašina tip: CT/V 2700, 2979.god.
- Kom. 1
4. Mašina: Makaze za furnif aut.
- Fabrika : „Angelo Cremona“
- Mašina tip: RCP-2800 mo 6825
- Kom. 1
5. Mašina: Sekirostroj (za otpadni furnir)
- Fabrika „Klockner“
- Mapina tip:
- Kom. 1
6. Mašina: Sušara furnira
- Fabrika:

- Mašina tip:
- Kom. 1

- 7. Mašina: Mašina za kant obradu furnira
 - Fabrika: „G.F.“ Brug-Schweiz
 - Mašina tip:
 - Kom 1

- 8. Mašina: Spajač furnira (sa pratećom opremom)
 - Fabrika:
 - „G.F.“ Brug-Schweiz
 - Mašina: FL 728 br. 740241-02
 - Kom. 1
- 9. Mašina: Makaze za furnir
 - Mašina tip: 7427000 1979.god. br. 6680
 - Kom. 1

- 10. Mašina: Krpač (čvorova) furnira
 - Fabrika: Raiman
 - Mašina tip: A5A2 1979.god. br. 22150
 - Kom. 1

- b) Linija srednjica
- 1. Mašina: Dvostrana blanjalica
 - Fabrika: REEX
 - Kom. 3

- 2. Mašina: Višelisni cirkular
 - Fabrika: „Franz Torwegge“
 - Mašina tip: H33 br. 272 i 278.1979.god.
 - Kom. 3

- 3. Mašina: Poprečni spajač letava
 - Fabrika: „Franz Torwegge“
 - Mašina tip: H291T br. 422 1979.god.
 - Kom.3

- 4. Nanosač ljepila (za srednjice)
 - Fabrika:
 - Kom. 1

- 5. Mašina: Presa vruća (za presovanje panel ploče) sa ulaznim i izlaznim trakama
 - Fabrika: „Siempelkamp“
 - Mašina tip: Nr. B0340000 D-4/50 krefeld
 - Kom. 1

- 6. Mašina: Linija za profilisanje panel ploče (dv.profileri)

- Tip: DAA 79/5 1979. God.
- Fabrika: „Schwabedisen“
- Kom. Linija komplet (sa ulaznim, prenosom i izlaznim transport)

- 7. Mašina: Brusilica (za br.panel ploča)
 - Fabrika: „Ulrioh Cteinemann“ AG Gallen/Schweis
 - Mašina tip: SPS/05 US 130 FS

- 8. Mašina: Sekirostroj (za otpadne letvice)
 - Fabrika: Klockner
 - Kom. 1

- 9. Mašina: Oštrilica za ravne noževe
 - Fabrika: „Angelo Cremona“
 - Mašina tip: A.LL 2500 No 4115 1960.god.
 - Kom. 1

- 10. Filter stanica moldow (sa sistemom ventilatora za transport piljevine)
 - Tip: 123-Mx-324

Opšta napomena:

- Električna instalacija uništena
- Elektro motora nema na svim TS
- Razvi k-ndbu ormari uništeni
- Dovodnih v.n. kablova nema
- Pojedinih reduktora i priključnih djelova i snopova nema.

Broj: 01-

Podgorica, ____ . 2015. godine

Na osnovu člana 39. Zakona o državnoj imovini („Sl. list CG“, br. 21/09 i 40/11), člana 3. i 9a. Zakona o privatizaciji privrede („Sl. list RCG“, br. 23/96, 6/99, 59/00 i 42/04) i Odluke o planu privatizacije za 2015. godinu, Vlada Crne Gore, na sjednici od ____ 2015. godine, donijela je

O D L U K U**O DAVANJU U ZAKUP IMOVINE NA DIJELU LOKALITETA FABRIKE „GORNJI IBAR” ROŽAJE, OZNAČEN KAO LOKACIJA 1B, U VLASNIŠTVU DRŽAVE CRNE GORE**

1. Daju se u zakup zemljište, objekti i pripadajuća pokretna imovina (oprema) - dio lokaliteta fabrike „GORNJI IBAR“ Rožaje (dalje: „Lokacija 1B“), navedeni u Listu nepokretnosti 305 KO Rožaje, kao katastarska parcela br. 932/23 KO Rožaje, ukupne površine 11.628 m², objekti označeni kao pomoćna zgrada u vanprivredi, br. zgrade 14, spratnost „P“, površine 160 m², pomoćna zgrada u vanprivredi, br. zgrade 15, spratnost „P“, površine 141 m², pomoćna zgrada u vanprivredi, br. zgrade 16, spratnost „P“, površine 4.598 m², pomoćna zgrada u vanprivredi, br. zgrade 17, spratnost „P“, površine 935 m², pomoćna zgrada u vanprivredi, br. zgrade 18, spratnost „P“, površine 35 m², pomoćna zgrada u vanprivredi, br. zgrade 20, spratnost „P“, površine 344 m² i pomoćna zgrada u vanprivredi, br. zgrade 25, spratnost „P“, površine 18 m², sa pripadajućom pokretnom imovinom, navedenom u Prilogu br. 5 Ugovora o zakupu.
2. Period zakupa Lokacije 1B iznosi 7 (sedam) godina na način i pod uslovima definisanim Ugovorom o zakupu.
3. Cijena zakupa Lokacije 1B iznosi EUR 0,6 (šezdeset eurocenti) po kvadratnom metru zakupljenog zemljišta godišnje, odnosno ukupno godišnje EUR 6.976,80 (šest hiljada devetstotinasedamdesetšest eura i osamdeset eurocenti).
4. Lokacija 1B daje se u zakup kompaniji „SANCAKLI MOBILIYA“ A.S. TURKIYE, sa poslovnim sjedištem u Ankara-Istanbul D.100 Karazolu Uzeri Merkez/Duzce, matični broj 0743010221400015, koje zastupa predsjednik Upravnog odbora, Ibrahim SANCAKLI (dalje: „Zakupac“), kao izabranom ponuđaču na sprovedenom javnom tenderu.
5. Prava i obaveze između Države Crne Gore - Vlade Crne Gore (dalje: „Zakupodavac“) i Zakupca, po osnovu predmetnog zakupa, utvrđuju se Ugovorom o zakupu koji zaključuju Zakupodavac i Zakupac.
6. Ovlašćuje se _____ da, u ime Zakupodavca, potpiše Ugovor o zakupu Lokacije 1B.
7. Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore“.

Vlada Crne Gore
Predsjednik
Milo Đukanović

O b r a z l o ž e n j e:

U skladu sa Odlukom o planu privatizacije za 2015. godinu, pokrenute su aktivnosti na pripremi i organizaciji tendera za valorizaciju dijela lokaliteta fabrike „GORNJI IBAR” Rožaje, putem prodaje i zakupa imovine. U skladu sa odlukama Vlade Crne Gore i Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte i Uredbom o prodaji akcija i imovine putem javnog tendera, sproveden je međunarodni Tender za prodaju i zakup imovine, sa rokom za dostavljanje ponuda na Tenderu do 20. jula 2015. godine.

U predviđenom roku dostavljena je jedna ponuda od strane kompanije „**SANCAKLI MOBILIYA**“ **A.S. TURKIYE**.

Nakon detaljne analize svih elemenata Ponude izvršene od strane privatizacionog savjetnika i Tenderske komisije za privatizaciju, utvrđeno je da Ponuda kompanije „SANCAKLI MOBILIYA“ A.S. TURKIYE formalno ispravna i da ispunjava zahtjeve Tendera u pogledu sadržaja prateće dokumentacije i formalne ispravnosti Ponude. U skladu sa članom 25. Uredbe o prodaji akcija i imovine putem javnog tendera ("Službeni list RCG", br. 8/99, 31/00, 14/03 i 59/03), Tenderska komisija za privatizaciju je stupila u direktne pregovore sa Ponuđačem. S obzirom da su, u toku pregovora, usaglašeni svi elementi Ugovora o zakupu Lokacije 1B, Tenderska komisija za privatizaciju je podnijela Izvještaj o rezultatima Tendera Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte, radi usvajanja, u skladu sa članom 22. Uredbe o prodaji akcija i imovine putem javnog tendera.

Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte je, na sjednici od _____ 2015. godine, razmotrio Izvještaj Tenderske komisije o rezultatima Tendera i konstatovao da je postupak davanja u zakup predmetne Lokacije 1B proveden u skladu sa Zakonom o državnoj imovini, Zakonom o privatizaciji i Uredbom o prodaji akcija i imovine putem javnog tendera i pravilima Tendera i usvojio predmetni Izvještaj Tenderske komisije sa predlogom Ugovora o zakupu Lokacije 1B i predložio Vladi Crne Gore da donese Odluku o davanju u zakup Lokacije 1B Zakupcu.

Vlada Crne Gore je razmotrila prijedlog Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte o davanju u zakup Lokacije 1B i konstatovala da su, zajedno sa Lokacijom 1A koja je predmet kupoprodaje po predmetnom Tenderu, stvoreni preduslovi za ostvarivanje ciljeva privatizacije kroz obezbijedjivanje investicija za valorizaciju dijela lokaliteta fabrike „GORNJI IBAR” Rožaje, Vlada Crne Gore je donijela Odluku o davanju u zakup Lokacije 1B iz tačke 1. ove Odluke Zakupcu.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ove Odluke.

Broj: 01-

Podgorica, ____ . 2015. godine

Na osnovu člana 29. stav 1 Zakona o državnoj imovini („Sl. list CG“, br. 21/09 i 40/11), člana 3. i 9a. Zakona o privatizaciji privrede („Sl. list RCG“, br. 23/96, 6/99, 59/00 i 42/04) i Odluke o planu privatizacije za 2015. godinu, Vlada Crne Gore, na sjednici od ____ 2015. godine, donijela je

O D L U K U

O PRODAJI IMOVINE NA DIJELU LOKALITETA FABRIKE „GORNJI IBAR“ ROŽAJE, OZNAČEN KAO LOKACIJA 1A, U VLASNIŠTVU DRŽAVE CRNE GORE

1. Prodaju se zemljište, objekti i pripadajuća pokretna imovina (oprema) - dio lokaliteta fabrike „GORNJI IBAR“ Rožaje (dalje: „Lokacija 1A“), navedeni u Listu nepokretnosti 305 KO Rožaje, kao katastarska parcela br. 932/20, ukupne površine 24.693 m², objekti označeni kao poslovna zgrada u vanprivredi, br. zgrade 1, spratnost „P“, površine 7.063 m², pomoćna zgrada u vanprivredi, br. zgrade 2, spratnost „P“, površine 556 m², pomoćna zgrada u vanprivredi, br. zgrade 3, spratnost „P“, površine 572 m², pomoćna zgrada u vanprivredi, br. zgrade 4, spratnost „P“, površine 648 m², pomoćna zgrada u vanprivredi, br. zgrade 5, spratnost „P“, površine 576 m², pomoćna zgrada u vanprivredi, br. zgrade 26, spratnost „P“, površine 15 m², pomoćna zgrada u vanprivredi, br. zgrade 28, spratnost „P“, površine 73 m² i pomoćna zgrada u vanprivredi, br. zgrade 29, spratnost „P“, površine 18 m², sa pripadajućom pokretnom imovinom, navedenom u Prilogu br. 1 Ugovora o kupoprodaji i investiranju.
2. Kupoprodajna cijena iznosi EUR 400.000,00 (četiristotine hiljada eura), plativa na način definisan Ugovorom o kupoprodaji i investiranju.
3. Lokacija 1A prodaje se kompaniji „SANCAKLI MOBILIYA“ A.S. TURKIYE, sa poslovnim sjedištem u Ankara-Istanbul D.100 Karazolu Uzeri Merkez/Duzce, matični broj 0743010221400015, koje zastupa predsjednik Upravnog odbora, Ibrahim SANCAKLI (dalje: „Kupac“), kao izabranom ponuđaču na sprovedenom javnom tenderu.
4. Prava i obaveze između Države Crne Gore - Vlade Crne Gore (dalje: „Prodavac“) i Kupca, po osnovu predmetne kupoprodaje, utvrđuju se Ugovorom o kupoprodaji i investiranju koji zaključuju Prodavac i Kupac.
5. Ovlašćuje se _____ da, u ime Prodavca, potpiše Ugovor o kupoprodaji i investiranju Lokacije 1A.
6. Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore“.

Vlada Crne Gore
Predsjednik
Milo Đukanović

O b r a z l o ž e n j e:

U skladu sa Odlukom o planu privatizacije za 2015. godinu, pokrenute su aktivnosti na pripremi i organizaciji tendera za valorizaciju dijela lokaliteta fabrike „GORNJI IBAR” Rožaje, putem prodaje i zakupa imovine. U skladu sa odlukama Vlade Crne Gore i Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte i Uredbom o prodaji akcija i imovine putem javnog tendera, sproveden je međunarodni Tender za prodaju i zakup imovine, sa rokom za dostavljanje ponuda na Tenderu do 20. jula 2015. godine.

U predviđenom roku dostavljena je jedna ponuda od strane kompanije „**SANCAKLI MOBILIYA“ A.S. TURKIYE.**

Nakon detaljne analize svih elemenata Ponude izvršene od strane privatizacionog savjetnika i Tenderske komisije za privatizaciju, utvrđeno je da Ponuda kompanije „SANCAKLI MOBILIYA“ A.S. TURKIYE formalno ispravna i da ispunjava zahtjeve Tendera u pogledu sadržaja prateće dokumentacije i formalne ispravnosti Ponude. U skladu sa članom 25. Uredbe o prodaji akcija i imovine putem javnog tendera ("Službeni list RCG", br. 8/99, 31/00, 14/03 i 59/03), Tenderska komisija za privatizaciju je stupila u direktne pregovore sa Ponuđačem. S obzirom da su, u toku pregovora, usaglašeni svi elementi Ugovora o kupoprodaji i investiranju Lokacije 1A, Tenderska komisija za privatizaciju je podnijela Izvještaj o rezultatima Tendera Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte, radi usvajanja, u skladu sa članom 22. Uredbe o prodaji akcija i imovine putem javnog tendera.

Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte je, na sjednici od _____ 2015. godine, razmotrio i Izvještaj Tenderske komisije o rezultatima Tendera i konstatovao da je postupak prodaje Lokacije 1A proveden u skladu sa Zakonom o državnoj imovini, Zakonom o privatizaciji i Uredbom o prodaji akcija i imovine putem javnog tendera i pravilima Tendera i usvojio predmetni Izvještaj Tenderske komisije sa predlogom Ugovora o kupoprodaji i investiranju Lokacije 1A i predložio Vladi Crne Gore da donese Odluku o prodaji Lokacije 1A Kupcu.

Vlada Crne Gore je razmotrila prijedlog Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte o prodaji Lokacije 1A i konstatovala da su, zajedno sa Lokacijom 1B koja je predmet zakupa po predmetnom Tenderu, stvoreni preduslovi za ostvarivanje ciljeva privatizacije kroz obezbijedjivanje investicija za valorizaciju dijela lokaliteta fabrike „GORNJI IBAR” Rožaje, Vlada Crne Gore je donijela Odluku o prodaji Lokacije 1A iz tačke 1. ove Odluke Kupcu.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ove Odluke.