



Predlog za davanje saglasnosti za upis hipoteke na objektima u izgradnji, koji je dostavila kompanija „Luštica development“AD Tivat

Projektna kompanija „Luštica development“AD Tivat dostavila je predlog za davanje saglasnosti za upis hipoteke na objektima u izgradnji, koji predstavljaju sredstvo obezbjeđenja, u skladu sa Ugovorom o dugoročnom investicionom kreditu broj:10531004500021184 od 16.12.2025.godine. Uz navedeni predlog dostavljena je i prateća dokumentacija i to založna izjava i Ugovor o dugoročnom investicionom kreditu broj:10531004500021184 od 16.12.2025.godine.

Postupajući po podnijetom zahtjevu obratili smo se Zaštitniku imovinsko pravnih interesa Crne Gore radi dostavljanja mišljenja u skladu sa članom 56 Zakona o državnoj imovini („Službeni list Crne Gore“ broj: 21/09, 40/11, 23/25, 160/25), koja je dala sugestiju da se u članu 4. posle tačke dodaju riječi “a definisane u članu 1 Založne izjave.” U članu 5 u poslednjoj rečenici izostavljena je riječ “se” (hipoteka će upisati), dok postoji još nekoliko tehničkih grešaka, kao i da je u Aneksu br.1 koji je zaključen 23.01.2026. godine, Luštica je ponovila kao jednu od garancija založno pravo na pravu korišćenja i to na kat. parcelama koje su detaljno navedne na stranama 13, 14 i 15 aneksa, što nije bilo predmet saglasnosti Vlade Crne Gore i Zaključka br.2 od 31.12.2025. godine, dok upućujem da je prenos prava iz ugovora definisan u tački 5 Ugovora o zakupu i izgradnji u kojoj tački se apsolutno isključuje pravo zalaganja prava iz ugovora (tačka 5.2.6)

Naime iz dostavljene dokumentacije proizilazi da je urkos zaključku Vlade Crne Gore broj: 11-011/25-5021/2 od 31.12.2025.godine koim se u tački 2 navodi da Vlada Crn Gore daje saglasnost na upis hipoteke na objektima u izgradnji za koje Luštica Development AD Tivat ima izfate građevinske dozvole i prijavu građenja, shodno članu 6 tačka 2 Ugovora o dugoročnom investicionom kreditu od 16.12.2025.godine kao i tačka 8 zaključaka Vlade kojom Vlada upućuje Zaštitnika imovinsko pravnih interesa da u postupku upisa zabilježbe hipoteke na objektima u izgradnji, koja po prirodi stvari mora biti zabilježena na zemljištu na kojem se objekti grade ne osporava predmetnu zabilježbu, Zaštitnik je dana 09.02.2026.godine izjavio žalbu na rješenje Uprave za nekretnine PJ Tivat broj: 121-919/26-199-UI od 28.01.2026.godine. Naime Zaštitnik navodi da dokumenatcija koja je potrebna za upis predmetne hipoteke treba da sadrži: posebnu saglasnost Vlade Crne Gore, ovjerenu pred nadležnim notarom u formi notraskog akta ili supotpis opunomoćenog lica imenovanog od strane Vlade na založnoj izjavi koju izdaje Društvo, koja je sastavni dio Predloga za davanje saglasnosti za upis hipoteke na objektima u izgradnji.

U dostavljenoj dokumentaciji je posebno navedeno da se predmet zalaganja nisu zemljišne parcele u državnoj svojini već objekti u izgradnji, koje Društvo gradi u skladu sa Ugovorom o zakupu i izgradnji, kao i na osnovu važećih građevinskih dozvola i uredno podnesenih prijava građenja.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u članu 29 stav 1 Zakona o državnoj imovini kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada ukoliko ovim zakonom nije drukčije određeno.

ZALOŽNA IZJAVA

Mi, Mohamed Ali Abdelhakiem AbouArab, Direktor finansijskog sektora rođen dana 06. oktobra 1984. godine (slovima: šestog oktobra hiljadu devetsto osamdeset četvrte godine) u Kaljubia, Egipat, sa boravištem na adresi: Novo naselje bb, Radovići, Tivat, JMBG: 0610984233003, uz supotpis, Nebojše Popovića Direktora pravnog sektora, rođen dana 06.08.1971. godine, u Podgorici, sa prebivalištem na adresi Moskovska 111, Podgorica, sa JMBG: 0608971210018., kao ovlašćena lica **"LUŠTICA DEVELOPMENT" AD TIVAT**, sa adresom sjedišta Novo Naselje, Radovići b.b, Tivat, registarski br. 40008824) slovima: četiri nula nula nula osam osam dva četiri), PIB/matični br. 02744597 (slovima: nula dva sedam četiri četiri pet devet sedam) (u daljem tekstu: **Založni dužnik**) i **VLADA CRNE GORE**, sa sjedištem na adresi 3 Karađorđeva, Podgorica 81000, koju zastupa [●], shodno punomoćju (u daljem tekstu: **Davalac saglasnosti** ili **Vlada**), ovim putem izdajemo Založnu izjavu, u cilju uspostavljanja hipoteke u korist hipotekarnog povjerioci **AikBank ad Beograd**, Bulevar Arsenija Čarnojevića 59a, Beograd-Novi Beograd, matični br. 06876366 (slovima nula šest osam sedam šest tri šest šest), PIB 100618836 (slovima: jedan nula nula šest jedan osam osam tri šest).-----

Član 1.

Mi, dolje potpisani, Mohamed Ali Abdelhakiem AbouArab, Direktor finansijskog sektora, i Nebojša Popović, Direktor pravnog sektora Založnog dužnika, sa gore navedenim podacima, izjavljujemo da smo saglasni da se izvrši upis hipoteke na objektima u izgradnji – vilama, gradskim kućama i posebnim dijelovima objekata, definisanim niže u ovom članu 1, koje gradi Založni dužnik na osnovu i u skladu sa Ugovorom o zakupu i izgradnji zaključenim dana 23.10.2009. godine između Vlade Crne Gore, Opštine Tivat i Založnog dužnika, kao i na osnovu uredno izdatih i važećih građevinskih dozvola i/ili prijava građenja izdatih od strane nadležnih organa Crne Gore na ime Založnog dužnika. Vlada, kao nosilac prava svojine i prava raspolaganja na katastarskim parcelama definisanim niže u ovom članu 1, a sve u skladu sa stavom 2. prethodno usvojenog Zaključka Vlade Crne Gore broj 11-011/25-5021/2 od 31.12.2025. godine, daje saglasnost za upis hipoteke na objektima u izgradnji, u skladu sa članom 320 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima („Službeni list Crne Gore“, br. 019/09 i 029/25). Vlada daje svoju saglasnost da hipoteka na objektima u izgradnji bude evidentirana na katastarskim parcelama navedenim u ovom članu, u okviru lista nepokretnosti broj 732 KO Radovići, Opština Tivat. Predmet hipoteke su sljedeći objekti u izgradnji – vile, gradske kuće i posebni dijelovi objekata, i to:-----

1.1. stambeni prostori u objektu u izgradnji koji su prema:-----

1) Projektnoj dokumentaciji i Prijavi građenja br. 09-7/25-1620/1 od 05.02.2025. godine, označeni sa namjenom stambeni objekti Centrale (Residential building), UP 68 Faza 1 - Objekta **6-1**, sa lokacijom objekta: planska podcjelina 3, UP68 koja je formirana od katastarske parcele **1043/252** KO Radovići, formirane shodno rješenju o parcelaciji Uprave za nekretnine PJ Tivat, broj 121-919/25-225 UPI iz katastarske parcele broj

1043/83, KO Radovići u obuhvatu izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat, odnosno sljedeći stanovi identifikovani projektnim oznakama, sa bruto prodajnom površinom pojedinačnih stanova: -----

6101	39.85m2
6102	45.56m2
6103	34.29m2
6104	63.84m2
6111	112.41m2
6112	31.51m2
6113	56.82m2
6114	37.48m2
6115	85.13m2
6121	112.3m2
6122	34.68m2
6123	56.82m2
6124	39.99m2
6125	85.46m2

2) Projektnoj dokumentaciji i Prijavi građenja br. 09-7/25-1617/1 od 05.02.2025. godine, označeni sa namjenom stambeni objekti Centrale (Residential building), UP 68 Faza 2 - Objekta **6-2**, sa lokacijom objekta: planska podcjelina 3, UP68, koja je predmet izgradnje na katastarskoj parceli **1043/260** , koja je formirana shodno rješenju o parcelaciji Uprave za nekretnine PJ Tivat, broj 121-919/25-225 UPI iz katastarske parcele broj 1043/83, KO Radovići u obuhvatu izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat, odnosno sljedeći stanovi identifikovani projektnim oznakama, sa bruto prodajnom površinom pojedinačnih stanova: -----

6201	39.85m2
6202	45.56m2
6203	34.29m2
6204	63.84m2
6211	112.41m2
6212	31.51m2
6213	56.82m2
6214	37.48m2
6215	85.13m2
6221	112.3m2
6222	34.68m2
6223	56.82m2
6224	39.99m2
6225	85.46m2

3) Projektnoj dokumentaciji i Prijavi građenja br. 09-7/25-1619/1 od 05.02.2025. godine, označeni sa namjenom stambeni objekti Centrale (Residential building), UP 68 Faza 3 - Objekta **6-3**, sa lokacijom objekta: planska podcjelina 3, UP68, koja je predmet

izgradnje na katastarskoj parceli **1043/268** , koja je formirana shodno rješenju o parcelaciji Uprave za nekretnine PJ Tivat, broj 121-919/25-225 UPI iz katastarske parcele broj 1043/83, KO Radovići u obuhvatu izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat, odnosno sljedeći stanovi identifikovani projektnim oznakama, sa bruto prodajnom površinom pojedinačnih stanova: -----

6301	44.76m2
6302	31.72m2
6303	64.52m2
6304	37.46m2
6311	89.93m2
6312	64.52m2
6313	39.97m2
6321	114.93m2
6322	35.36m2
6323	39.97m2

4) Projektnoj dokumentaciji i Prijavi građenja br. 09-7/25-1614/1 od 05.02.2025. godine, označeni sa namjenom stambeni objekti Centrale (Residential building), UP 68 Faza 4 - Objekta **6-4**, sa lokacijom objekta: planska podcjelina 3, UP68 koja je predmet izgradnje na katastarskoj parceli **1043/273** , koja je formirana shodno rješenju o parcelaciji Uprave za nekretnine PJ Tivat, broj 121-919/25-225 UPI iz katastarske parcele broj 1043/83, KO Radovići u obuhvatu izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat, odnosno sljedeći stanovi identifikovani projektnim oznakama, sa bruto prodajnom površinom pojedinačnih stanova: -----

6401	44.76m2
6402	31.72m2
6403	64.52m2
6404	37.46m2
6411	89.93m2
6412	64.52m2
6413	39.97m2
6421	114.93m2
6422	35.36m2
6423	39.97m2

1.2. Vile i kuće u nizu u izgradnji i to:-----

Vile i kuće u nizu u izgradnji i to:-----

1) stambeni objekat zone Golf Residential I-b2 projektne oznake **G-1B2-V14** ili **G-IB-V14** (faza 8) spratnosti Su+P, ukupne bruto površine 221,15 m2, na dijelu urbanističke parcele UP1, predmet izgradnje na katastarskoj parceli **1043/200 KO Radovići**, koja parcela je formirana od katastarske parcele 1043/74, KO Radovići, shodno rješenju Uprave za nekretnine PJ Tivat, 121-919/25-1010 UPI od 23.06.2025, u obuhvatu izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat, za koji je izdata

gradjevinska dozvola Rješenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br.UPI 06-333/25-660/18 od dana 03.07.2025 godine;-----

2) stambeni objekat zone Golf Residential I-b2 projektne oznake **G-1B2-V8** ili **G-IB-V8** spratnosti Su+P, ukupne bruto površine 303,42 m², na dijelu urbanističke parcele UP1, predmet izgradnje na katastarskoj parceli **1043/212 KO Radovići**, koja parcela je formirana od katastarske parcele 1043/74, KO Radovići, shodno rješenju Uprave za nekretnine PJ Tivat, 121-919/25-1010 UPI od 23.06.2025, KO Radovići, shodno rješenju Uprave za nekretnine PJ Tivat, 121-919/25-1010 UPI od 23.06.2025, u Zahvatu izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat, za koji je izdata gradjevinska dozvola Rješenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. UPI 06-333/25-661/22 od dana 31.07.2025 godine;-----

3) stambeni objekat zone Golf Residential I-b2 projektne oznake **G-1B2-V9** ili **G-IB-V9** spratnosti Su+P, ukupne bruto površine 223,53 m², na dijelu urbanističke parcele UP1, predmet izgradnje na katastarskoj parceli **1043/210 KO Radovići**, koja parcela je formirana od katastarske parcele 1043/74, KO Radovići, shodno rješenju Uprave za nekretnine PJ Tivat, 121-919/25-1010 UPI od 23.06.2025, KO Radovići, shodno rješenju Uprave za nekretnine PJ Tivat, 121-919/25-1010 UPI od 23.06.2025, KO Radovići, shodno rješenju Uprave za nekretnine PJ Tivat, 121-919/25-1010 UPI od 23.06.2025, u Zahvatu izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat, za koji je izdata gradjevinska dozvola Rješenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. UPI 06-333/25-667/22 od dana 31.07.2025 godine;-----

4) stambeni objekat zone Golf Residential I-b2 projektne oznake **G-1B2-V7** ili **G-IB-V7** spratnosti Su+P, ukupne bruto površine 303,42 m², predmet izgradnje na katastarskoj parceli **1043/214** koja parcela je formirana od katastarske parcele 1043/74, KO Radovići, shodno rješenju Uprave za nekretnine PJ Tivat, 121-919/25-1010 UPI od 23.06.2025, KO Radovići, koja parcela je formirana od katastarske parcele 1043/74, KO Radovići, shodno rješenju Uprave za nekretnine PJ Tivat, 121-919/25-1010 UPI od 23.06.2025, KO Radovići, u Zahvatu izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat, za koji je izdata gradjevinska dozvola Rješenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. UPI 06-333/25-659/22 od dana 31.07.2025 godine;-----

5) stambeni objekat zone Golf Residential I-b2 projektne oznake **G-1B2-V13** ili **G-IB-V13** (faza 7), spratnosti Su+P, ukupne bruto površine 350,63 m², na dijelu urbanističke parcele UP1, predmet izgradnje na katastarskoj parceli **1043/202 KO Radovići**, koja parcela je formirana od katastarske parcele 1043/74, KO Radovići, shodno rješenju Uprave za nekretnine PJ Tivat, 121-919/25-1010 UPI od 23.06.2025, KO Radovići, u Zahvatu izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat, za koji je izdata gradjevinska dozvola Rješenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. UPI 06-333/25-658/20 od dana 25.07.2025 godine;-----

6) stambeni objekat zone Golf Residential I-b2 projektne oznake **G-1B2-V16** ili **G-IB-V16** (faza 10), spratnosti Su+P, ukupne bruto površine 268,57 m², na dijelu urbanističke parcele UP1, predmet izgradnje na katastarskoj parceli **1043/197** koja parcela je formirana od katastarske parcele 1043/74, KO Radovići, shodno rješenju Uprave za nekretnine PJ Tivat, 121-919/25-1010 UPI od 23.06.2025, KO Radovići, u Zahvatu izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat, za koji je izdata građevinska dozvola Rješenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. UPI 06-333/25-669/20 od dana 24.07.2025 godine;-----

7) stambeni objekat zone Golf Residential I-b2 projektne oznake **G-1B2-V15** ili **G-IB-V15** (faza 9), spratnosti Su+P, ukupne bruto površine 268,57 m², na dijelu urbanističke parcele UP1, predmet izgradnje na katastarskoj parceli **1043/198** koja parcela je formirana od katastarske parcele 1043/74, KO Radovići, shodno rješenju Uprave za nekretnine PJ Tivat, 121-919/25-1010 UPI od 23.06.2025, KO Radovići, u Zahvatu izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat, za koji je izdata građevinska dozvola Rješenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. UPI 06-333/25-662/18 od dana 24.07.2025 godine;-----

8) stambeni objekat zone Golf Residential I-b2 projektne oznake **G-1B2-V11** ili **G-IB-V11** (faza 5), spratnosti Su+P, ukupne bruto površine 303,42 m², na dijelu urbanističke parcele UP1, predmet izgradnje na katastarskoj parceli **1043/206** koja parcela je formirana od katastarske parcele 1043/74, KO Radovići, shodno rješenju Uprave za nekretnine PJ Tivat, 121-919/25-1010 UPI od 23.06.2025, KO Radovići, u Zahvatu izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat, za koji je izdata građevinska dozvola Rješenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. UPI 06-333/25-657/22 od dana 25.07.2025 godine;-----

9) stambeni objekti u nizu zone Golf Residential I-b2 projektne oznake **G-1B2-GTH17** (shodno Rješenju o parcelaciji Uprave za nekretnine PJ Tivat, broj 121-919/25-1010 UPI od 23.06.2025. godine, predmetni objekat je predmet izgradnje na katastarskoj parceli 1043/248 KO Radovići), **G-1B2-GTH18** (shodno Rješenju o parcelaciji Uprave za nekretnine PJ Tivat, broj 121-919/25-1010 UPI od 23.06.2025. godine, predmetni objekat je predmet izgradnje na katastarskoj parceli 1043/249 KO Radovići), **G-1B2-GTH19** (shodno Rješenju o parcelaciji Uprave za nekretnine PJ Tivat, broj 121-919/25-1010 UPI od 23.06.2025. godine, predmetni objekat je predmet izgradnje na katastarskoj parceli 1043/250 KO Radovići) ili **G-IB-GTH17**, **G-IB-GTH18**, **G-IB-GTH19** (faza 11), koji čine 3 objekta u nizu, spratnosti Su+P, ukupne bruto površine pojedinačnih objekata G-IB-GTH17-210,89 m², G-IB-GTH18-182,99 m², G-IB-GTH19-210,65 m², na dijelu urbanističke parcele UP1, koja se sastoji od dijela katastarske parcele br. 1043/74 (sve katastarske parcele navedene nakon oznake objekta, nastale su iz katastarske parcele 1043/74 KO Radovići) u Zahvatu izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat, za koji je izdata građevinska dozvola Rješenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. UPI 06-333/25-665/19 od dana 24.07.2025 godine;-----

10) stambeni objekat zone Golf Residential I-b2 projektne oznake **G-1B2-V10** ili **G-IB-V10** (faza 4), spratnosti Su+P, ukupne bruto površine 223,53 m², na dijelu urbanističke parcele UP1, koja se sastoji od katastarske parcele 1043/208 koja je formirana iz katastarske parcele br. 1043/74 u Zahvatu izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat, za koji je izdata građevinska dozvola Rješenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. UPI 06-333/25-672/18 od dana 04.07.2025 godine;-----

11) stambeni objekat zone Golf Residential I-b2 projektne oznake **G-1B2-V12** ili **G-IB-V12** (faza 6), spratnosti Su+P, ukupne bruto površine 303,42m², na dijelu urbanističke parcele UP1, koji se sastoji od dijela katastarskoj parcele br. 1043/74 u Zahvatu izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat, za koji je izdata građevinska dozvola Rješenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. UPI 06-333/25-675/22 od dana 04.07.2025 godine;-----

1.3 Vile i kuće u nizu u izgradnji i to:-----

1) stambeni objekat zone Golf Residential phase I-C projektne oznake **G-1C1-V6** ili **G-IC-V6** (faza 6) spratnosti P+2, ukupne bruto površine 277,81m², na dijelu urbanističke parcele UP4, koja se sastoji od katastarskih parcela br.1043/306 i 1043/307 u obuhvatu izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat, za koji je izdata građevinska dozvola Rješenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. UPI 06-333/25-652/30 od dana 04.12.2025 godine;-----

2) stambeni objekat zone Golf Residential phase I-C projektne oznake **G-1C1-V7** ili **G-IC-V7** spratnosti Su+P+2, ukupne bruto površine 399,58m², na dijelu urbanističke parcele UP4, koja se sastoji od katastarskih parcela br.1043/304 i 1043/305 u obuhvatu izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat, za koji je izdata građevinska dozvola Rješenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. UPI 06-333/25-674/28 od dana 27.11.2025 godine;-----

3) stambeni objekat zone Golf Residential phase I-C projektne oznake **G-1C1-V2** ili **G-IC-V2** spratnosti Su+P+1, ukupne bruto površine 388,24 m², na dijelu urbanističke parcele UP4, koja se sastoji od katastarskih parcela br. 1043/315 i 1043/316 u obuhvatu izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat, za koji je izdata građevinska dozvola Rješenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. UPI 06-333/25-656/27 od dana 27.11.2025 godine;-----

4) stambeni objekat zone Golf Residential phase I-C projektne oznake **G-1C1-V1** ili **G-IC-V1** spratnosti Su+P+1, ukupne bruto površine 350,46 m², na dijelu urbanističke parcele UP4, koja se sastoji od katastarskih parcela br. 1043/317 i 1043/318 u obuhvatu izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat, za koji je izdata građevinska dozvola Rješenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i

državne imovine br. UPI 06-333/25-676/28 od dana 27.11.2025 godine;-----

5) stambeni objekat zone Golf Residential phase I-C projektne oznake **G-1C1-V8** ili **G-IC-V8** (faza 8), spratnosti P+1, ukupne bruto površine 324,24m², na dijelu urbanističke parcele UP4, koja se sastoji od katastarskih parcela br. 1043/302 i 1043/303 u obuhvatu izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat, za koji je izdata građevinska dozvola Rješenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. UPI 06-333/25-670/30 od dana 27.11.2025 godine;-----

6) stambeni objekat zone Golf Residential phase I-C projektne oznake **G-1C1-V4** ili **G-IC-V4** (faza 4), spratnosti Su+P+1, ukupne bruto površine 487,32m², na dijelu urbanističke parcele UP4, koja se sastoji od katastarskih parcela br. 1043/310 i 1043/311 u obuhvatu izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat, za koji je izdata građevinska dozvola Rješenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. UPI 06-333/25-655/36 od dana 25.11.2025 godine;-----

7) stambeni objekat zone Golf Residential phase I-C projektne oznake **G-1C1-V3** ili **G-IC-V3** (faza 3), spratnosti P+1, ukupne bruto površine 324,21m², na dijelu urbanističke parcele UP4, koja se sastoji od katastarskih parcela br. 1043/312, 1043/313 i 1043/314 u obuhvatu izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat, za koji je izdata građevinska dozvola Rješenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. UPI 06-333/25-654/33 od dana 27.11.2025 godine;---

8) stambeni objekat zone Golf Residential phase I-C projektne oznake **G-1C1-V5** ili **G-IC-V5** (faza 5), spratnosti Su+P+1, ukupne bruto površine 351,59m², na dijelu urbanističke parcele UP4, koja se sastoji od katastarskih parcela br. 1043/308 i 1043/309 u obuhvatu izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat, za koji je izdata građevinska dozvola Rješenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. UPI UPI 06-333/25-653/30 od dana 04.12.2025 godine;-----

9) stambeni objekat zone Golf Residential phase I-C projektne oznake **G-1C1-V9** ili **G-IC-V9** (faza 9), spratnosti P+1, ukupne bruto površine 276,36m², na dijelu urbanističke parcele UP4, koja se sastoji od katastarskih parcela br. 1043/300 i 1043/301 u obuhvatu izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat, za koji je izdata građevinska dozvola Rješenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. UPI UPI 06-333/25-653/30 od dana 04.12.2025 godine;-----

10) stambeni objekti zone Golf Residential phase I-C projektne oznake **G-1C1-TH1A**, **G-1C1-TH1B**, **G-1C1-TH1C**, ili **G-IC-TH1A**, **G-IC-TH1B**, **G-IC-TH1C**, (faza 10), spratnosti P+1, ukupne bruto površine 504,36m², na dijelu urbanističke parcele UP5, koja se sastoji od katastarskih parcela br. 1043/328, 1043/329, 1043/330, 1043/331, 1043/332, 1043/333, 1043/334, 1043/335 i 1043/336, u obuhvatu izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat, za koji je izdata građevinska dozvola

Rješenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. UPI UPI 06-333/25-666/33 od dana 12.12.2025 godine;-----

11) stambeni objekti zone Golf Residential phase I-C projektne oznake **G-1C1-TH2A, G-1C1-TH2B, G-1C1-TH2C**, ili **G-IC-TH2A, G-IC-TH2B, G-IC-TH2C**, (faza 11), spratnosti P, ukupne bruto površine 504,07m², na dijelu urbanističke parcele UP5, koja se sastoji od katastarskih parcela br. 1043/320, 1043/321, 1043/322, 1043/323, 1043/324, 1043/325, 1043/326 i 1043/327, u obuhvatu izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat, za koji je izdata građevinska dozvola Rješenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. UPI UPI 06-333/25-677/32 od dana 12.12.2025 godine;-----

1.4. stambeni prostori u objektu u izgradnji koji su prema:-----

1) Projektnoj dokumentaciji i Prijavi građenja br. 121-745/23-11024/1 od 29.12.2025. godine, označeni sa namjenom stambeni objekti Golf RESIDENTAL – FAZA 4, objekat **GA5**, sa lokacijom objekta: UP 57 i UP58, koja je predmet izgradnje na katastarskim parcelama **1043/171 i 1043/175**, koje su formirane shodno rješenju o parcelaciji Uprave za nekretnine PJ Tivat, broj 121-919/25-1290 UPI, iz katastarskih parcela broj 1043/72 i 1043/73, odnosno sljedeći stanovi identifikovani projektnim oznakama, sa bruto prodajnom površinom pojedinačnih stanova: -----

GA501	157.18m ²
GA502	154.65m ²
GA503	157.06m ²
GA504	123.16m ²
GA505	107.75m ²
GA506	168.77m ²
GA511	139.07m ²
GA512	116.6m ²
GA513	149.56m ²
GA514	142.74m ²
GA521	110.98m ²
GA522	142.99m ²

2) Projektnoj dokumentaciji i Prijavi građenja br. 121-745/23-11025/1 od 29.12.2025. godine, označeni sa namjenom stambeni objekti Golf RESIDENTAL – FAZA 8, objekat **GA4**, sa lokacijom objekta: UP 57 i UP58, koja je predmet izgradnje na katastarskim parcelama **1043/151 i 1043/146**, koje su formirane shodno rješenju o parcelaciji Uprave za nekretnine PJ Tivat, broj 121-919/25-1290 UPI, iz katastarskih parcela broj 1043/72 i 1043/73, odnosno sljedeći stanovi identifikovani projektnim oznakama, sa bruto prodajnom površinom pojedinačnih stanova: -----

GA401	118,11m ²
GA402	155m ²

GA403	105,45m2
GA404	119,99m2
GA405	119,05m2
GA406	105,17m2
GA407	154,97m2
GA408	118,73m2
GA411	107,36m2
GA412	104,36m2
GA413	105,68m2
GA414	105,09m2
GA415	108,12m2
GA416	109,13m2
GA417	109,66m2
GA418	105,09m2
GA419	109,34m2
GA421	146,49m2
GA422	104,36m2
GA423	105,68m2
GA424	104,56m2
GA425	105,16m2
GA426	109,84m2
GA427	109,13m2
GA428	105,12m2
GA429	105,1m2
GA430	155,5m2

1.5. Vile/kuće u nizu u izgradnji koji su prema:-----

1) Projektnoj dokumentaciji i Prijavi građenja br. 023-7/24-457/1 od 12.01.2024. godine, označeni sa namjenom stambeni objekti Golf RESIDENTAL – FAZA 1, objekat **GTH1 (ukupna bruto površina objekta 540,94m2)**, sa lokacijom objekta: UP 57 i UP58 DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat , koji se sastoji od objekta **GTH1A**, predmet izgradnje na katastarskoj parceli **1043/144 KO Radovići** i objekta **GTH1B**, predmet izgradnje na katastarskoj parceli **1043/142 KO Radovići**, koje parcele su formirane koje su formirane od katastarske parcele 1043/72 i 1043/73, KO Radovići, shodno rješenju Uprave za nekretnine PJ Tivat, 121-919/25-1290 UPI.-----

--

2) Projektnoj dokumentaciji i Prijavi građenja br. 023-7/24-455/1 od 12.01.2024. godine, označeni sa namjenom stambeni objekti Golf RESIDENTAL – FAZA 2, objekat **GTH2 (ukupna bruto površina objekta 538,72m2)**, sa lokacijom objekta: UP 57 i UP58 DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat , koji se sastoji od objekta **GTH2A (ukupna bruto površina objekta 538,72m2)**, predmet izgradnje na katastarskoj parceli **1043/140 KO Radovići** i objekta **GTH2B**, predmet izgradnje na katastarskoj parceli **1043/138 KO Radovići**, koje parcele su formirane koje su formirane od katastarske parcele 1043/72 i 1043/73, KO Radovići, shodno rješenju Uprave za nekretnine PJ

Tivat, 121-919/25-1290 UPI: -----

3) Projektnoj dokumentaciji i Prijavi građenja br. 023-7/24-454/1 od 12.01.2024. godine, označeni sa namjenom stambeni objekti Golf RESIDENTAL – FAZA 3, objekat **GTH3 (ukupna bruto površina objekta 540,94m²)**, sa lokacijom objekta: UP 57 i UP58 DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat, koji se sastoji od objekta **GTH3A**, predmet izgradnje na katastarskoj parceli **1043/136 KO Radovići** i objekta **GTH3B**, predmet izgradnje na katastarskoj parceli **1043/134 KO Radovići**, koje parcele su formirane koje su formirane od katastarske parcele 1043/72 i 1043/73, KO Radovići, shodno rješenju Uprave za nekretnine PJ Tivat, 121-919/25-1290 UPI.-----

4) Projektnoj dokumentaciji i Prijavi građenja br. 023-7/24-452/1 od 12.01.2024. godine, označeni sa namjenom stambeni objekti Golf RESIDENTAL – FAZA 5, objekat **GTH4 (ukupna bruto površina objekta 541,06 m²)**, sa lokacijom objekta: UP 57 i UP58 DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat, koji se sastoji od objekta **GTH4A**, predmet izgradnje na katastarskoj parceli **1043/168 KO Radovići** i objekta **GTH4B**, predmet izgradnje na katastarskoj parceli **1043/170 KO Radovići**, koje parcele su formirane koje su formirane od katastarske parcele 1043/72 i 1043/73, KO Radovići, shodno rješenju Uprave za nekretnine PJ Tivat, 121-919/25-1290 UPI.-----

5) Projektnoj dokumentaciji i Prijavi građenja br. 023-7/24-463/1 od 12.01.2024. godine, označeni sa namjenom stambeni objekti Golf RESIDENTAL – FAZA 6, objekat **GTH5 (ukupna bruto površina objekta 541,69 m²)**, sa lokacijom objekta: UP 57 i UP58 DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat, koji se sastoji od objekta **GTH5A**, predmet izgradnje na katastarskoj parceli **1043/162 KO Radovići** i objekta **GTH5B**, predmet izgradnje na katastarskoj parceli **1043/164 KO Radovići**, koje parcele su formirane koje su formirane od katastarske parcele 1043/72 i 1043/73, KO Radovići, shodno rješenju Uprave za nekretnine PJ Tivat, 121-919/25-1290 UPI.-----

6) Projektnoj dokumentaciji i Prijavi građenja br. 023-7/24-462/1 od 12.01.2024. godine, označeni sa namjenom stambeni objekti Golf RESIDENTAL – FAZA 7, objekat **GTH6 (ukupna bruto površina objekta 541,06 m²)**, sa lokacijom objekta: UP 57 i UP58 DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat, koji se sastoji od objekta **GTH6A**, predmet izgradnje na katastarskoj parceli **1043/158 KO Radovići** i objekta **GTH6B**, predmet izgradnje na katastarskoj parceli **1043/160 KO Radovići**, koje parcele su formirane koje su formirane od katastarske parcele 1043/72 i 1043/73, KO Radovići, shodno rješenju Uprave za nekretnine PJ Tivat, 121-919/25-1290 UPI.-----

1.6. Stambeni prostori-apartmani u zgradi u izgradnji i to:-----

1) u stambenom objektu namjene – stanovanje male gustine (SMG) faza 1-objekat **H1**, planska podcjelina 5, dio UP 70, na dijelu katastarske parcele br. **1043/86**, KO Radovići,

u obuhvatu izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat, za koji je izdata građevinska dozvola Rješenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. UPI 06-333/25-1047/35 od dana 25.11.2025 godine, odnosno sljedeći stanovi identifikovani projektnim oznakama, sa bruto prodajnom površinom pojedinačnih stanova: -----

H101	109.31m2
H102	74.23m2
H103	66.44m2
H111	50.65m2
H112	46.43m2
H113	40,60m2
H114	46.43m2
H115	66.34m2
H121	128.29m2
H122	135.58m2

2) u stambenom objektu namjene – stanovanje male gustine (SMG) faza 4-objekat **H4**, na dijelu UP 70, na dijelu katastarske parcele br. **1043/86**, KO Radovići, u obuhvatu izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat, za koji je izdata građevinska dozvola Rješenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. UPI 06-333/25-1041/39 od dana 11.12.2025 godine, odnosno sljedeći stanovi identifikovani projektnim oznakama, sa bruto prodajnom površinom pojedinačnih stanova: -----

H401	111.68m2
H402	76.32m2
H403	67.02m2
H411	50.58m2
H412	47.97m2
H413	41.94m2
H414	48m2
H415	67.41m2
H421	135,01m2
H422	139.99m2

3) u stambenom objektu namjene – stanovanje male gustine (SMG) faza 3-objekat **H3**, na dijelu UP 70, na dijelu katastarske parcele br. **1043/86**, KO Radovići, u obuhvatu izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat, za koji je izdata građevinska dozvola Rješenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. UPI 06-333/25-1044/36 od dana 16.12.2025 godine, sljedeći stanovi identifikovani projektnim oznakama, sa bruto prodajnom površinom pojedinačnih stanova: -----

H301	109.06m2
H302	74.5m2
H303	66.93m2
H311	52.98m2
H312	46.76m2
H313	40,50m2
H314	46.76m2
H315	66.72m2
H321	131,32m2
H322	134.96m2

4) u stambenom objektu namjene – stanovanje male gustine (SMG) faza 3-objekat **H2**, na dijelu UP 70, na dijelu katastarske parcele br. **1043/86**, KO Radovići, u obuhvatu izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat, za koji je izdata građevinska dozvola Rješenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. UPI 06-333/25-1034/20 od dana 30.12.2025 godine, i sljedeći stanovi identifikovani projektnim oznakama, sa bruto prodajnom površinom pojedinačnih stanova: -----

H201	112,33m2
H202	77.07m2
H203	66.81m2
H211	51,14m2
H212	48.39m2
H213	41.4m2
H214	49.06m2
H215	67.49m2
H221	134.99m2
H222	141.21m2

Ovom izjavom, kao Davaoci Založne izjave izričito naglašavam da se hipoteka koja se upisuje na katastarskoj parceli **1043/86 KO Radovići**, isključivo upisuje na objektima u izgradnje projekte označene **Horizon H1, H2, H3 i H4**.-----

Budući da je nad navedenom parcelom u toku postupak parcelacije prema Elaboratu parcelacije broj 101 od dana **17.07.2025. godine izrađenim od strane Geogrid DOO Tivat**, po zahtjevu za ovjeru podnetom Upravi za nekretnine PJ Tivat pod br. 121-919/25-2271-UI, u ime Založnog dužnika izjavljujemo sledeće:-----

Izričito zahtijevamo i dajemo saglasnost da se, nakon sprovedene parcelacije u katastru nepokretnosti, upisana hipoteka na objektima u izgradnji po automatizmu preda i upiše isključivo na novoformirane katastarske parcele koje čine osnovu objekata **Horizon H1, H2, H3 i H4**.-----

Prihvatanjem ove Založne izjave, AikBank AD(Založni poverilac) se saglašava da se upis hipoteka na objektima u izgradnji Horizon H1, H2, H3 i H4, ne odnosi i da će biti izbrisana sa preostalog dela parcele **1043/86**, kao i sa svih novoformiranih katastarskih parcela na kojima je planirana izgradnja objekata **Horizon H5 i H6** (odnosno za katastarske parcele koje će biti formirane shodno naprijed definisanom elaboratu: 1043/339, 1043/340, 1043/341, 1043/342, 1043/343, 1043/344, 1043/345, 1043/346 KO Radovići), a koji objekti nijesu predmet hipoteke. -----

Hipoteka se proteže i na odgovarajući udio u zajedničkim djelovima zgrade.-----

Založni dužnik je saglasan da se nakon završetka izgradnje i etažnog razrađivanja objekta, hipoteka po automatizmu prenese (prepiše) na novoformirani list nepokretnosti za navedene posebne dijelove i kuće/vile u nizu, bez ikakve dalje saglasnosti.-----

Saglasni smo da privredno društvo "LUŠTICA DEVELOPMENT" AD TIVAT, nema pravo da otuđi, optereti i izda u zakup gore navedene nepokretnosti, bez saglasnosti hipotekarnog povjerioca „AikBank“ a.d. Beograd.-----

Izričito izjavljujemo da, ukoliko privredno društvo "LUŠTICA DEVELOPMENT" AD TIVAT, kao korisnik kredita ne bude izmirivalo obaveze po osnovu **UGOVORA O DUGOROČNOM INVESTICIONOM KREDITU BR. 105310045400021184** od dana 16.12.2025. godine u potpunosti, pristajemo na neposredno prinudno izvršenje bez odlaganja na založenoj imovini hipotekarnog dužnika, a u visini iznosa koji je odobren po osnovu navedenog Ugovora o kreditu uvećanog za ugovorene kamate (redovne i zatezne) kao i druge sporedne troškove, a čije se potraživanje obezbjeđuje ovom Založnom izjavom.-----

Član 2.-----

Ovu Založnu izjavu dajemo radi obezbjeđenja glavnog i svih sporednih potraživanja hipotekarnog povjerioca prema privrednom društvu "LUŠTICA DEVELOPMENT" AD TIVAT, kao korisniku kredita po osnovu UGOVORA O DUGOROČNOM INVESTICIONOM KREDITU BR. 105310045400021184 od dana 16.12.2025. godine, i pripadajućih Anexa, sve prema uslovima i rokovima iz tog Ugovora, kao i troškova koji nastanu u vezi sa prinudnom naplatom ili drugih troškova u vezi sa tim Ugovorom i ovom Založnom izjavom. Potvrđujemo da iznos kredita, obezbijeđenog hipotekom, iznosi 35.000.000,00 € (tridesetpetmiliona) EUR-a, koji se otplaćuje u roku od 60 (šezdeset) mjeseci od dana puštanja Kredita u korišćenje, sa periodom mirovanja kredita (grace period) u trajanju od 12 meseci i dospeva za plaćanje u tromesečnim ratama, nakon isteka grace perioda, saglasno Planu otplate kredita sa krajnjim rokom otplate do 8.januara 2031.godine (slovima: osmogjanuaradvijehiljadetrdesetprve) godine. Kamatna stopa je promenljiva i prati LTV racio i primenjuje se po sledećoj metodologiji:-----

- ukoliko je LTV racio na nivou iznad 100%, kamatna stopa iznosi 3M (tromesečni) EURIBOR plus 7% na godišnjem nivou;-----
- ukoliko je LTV racio jednak ili iznad 75%, odnosno jednak ili ispod 100%, kamatna stopa iznosi 3M (tromesečni) EURIBOR plus 6% na godišnjem nivou;-----
- ukoliko je LTV racio na nivou ispod 75%, kamatna stopa iznosi 3M (tromesečni) EURIBOR plus 5.5% na godišnjem nivou. 4,50 % (četiri i pedeset stotih procenata) na godišnjem nivou, efektivna kamatna stopa iznosi 4,81 % (četiri i osamdeset jedan stoti procenat). Zatezna kamatna stopa iznosi 50 % (pedeset procenata) uvećana redovna kamatna stopa.-----

Član 3.-----

Saglasni smo da se naprijed navedena potraživanja hipotekarnog povjerioca – AikBank ad Beograd, uvećavaju za ugovorne kamate, zatezne kamate, kao i sva druga potraživanja koja proističu iz UGOVORA O DUGOROČNOM INVESTICIONOM KREDITU BR. 105310045400021184 od dana 16.12.2025. godine, te naknade i troškove prinudne naplate, sudske ili vansudske prirode, koje mogu nastati po osnovu predmetnog Ugovora o kreditu i ove Založne izjave.-----

Član 4.-----

Saglasni smo da izvod iz poslovnih knjiga banke predstavlja dokaz o visini i dospijeću potraživanja banke obezbjeđenog ovom hipotekom i da neizvršenje obaveze vraćanja kredita na način i u rokovima kako je predviđeno UGOVOROM O DUGOROČNOM INVESTICIONOM KREDITU BR. 105310045400021184 od dana 16.12.2025. godine, (zakašnjenje pri ispunjenju, raskid ili otkaz), za posledicu daje pravo davaocu kredita-hipotekarnom povjeriocu da pristupi naplati tog potraživanja putem prodaje nepokretnosti definisanih u članu 1 ove izjave -----

Član 5. (Clausula Intabulandi)-----

Založni dužnik neopozivo i bezuslovno ovlašćuje Založnog povjerioca da, na osnovu ove izjave, može bez njegove daljne saglasnosti i prisustva kod Uprave za nekretnine - Područne jedinice Tivat izvršiti upis hipoteke i zabilježbu zabrane otuđenja, opterećenja, kao i zabranu izdavanja u zakup gore navedenih nepokretnosti, bez saglasnosti hipotekarnog povjerioca „AikBank“ a.d. Beograd na nepokretnosti -objektima u izgradnji opisanim u Članu 1.ove Založne izjave, kao i zabilježba prava prvenstva namirenja ustupanjem prava gradnje shodno čl. 349 ZOSP. Upis hipoteke na objektima u izgradnji izvršiće se shodno članu 320 Zakona o svojinsko pravnim odnosima Crne Gore na zemljištu na kojem se objekti grade, a koji su u svojini Države Crne Gore, pri čemu je Vlada Crne Gore Zaključkom br.11-011-/25-5021/2 od dana 31.01.2025. godine dala saglasnost. Po upisu objekata u katastar nepokretnosti, hipoteka će se upisati na izgrađenim objektima, odnosno posebnim dijelovima zgrade, po službenoj dužnosti, bez našeg daljeg učešća i saglasnosti;-----

Član 6. (Neposredno izvršenje)

Založni dužnik je saglasan da se na osnovu ove Založne izjave, nakon što bude potvrđena (solemnizovana) od strane notara, može neposredno sprovesti postupak prinudnog izvršenja (vansudska prodaja ili sudsko izvršenje) u slučaju da potraživanje ne bude izmireno o dospelosti, bez potrebe za vođenjem parničnog postupka. U cilju izbjegavanja svake sumnje, neposredno izvršenje se može sprovesti isključivo nakon prethodne pisane opomene Založnom dužniku sa ostavljenim dodatnim rokom od najmanje 30 dana za dobrovoljno ispunjenje dospjele obaveze shodno UGOVORU O DUGOROČNOM INVESTICIONOM KREDITU BR. 105310045400021184 od dana 16.12.2025. godine.

Član 7.

Saglasni smo i neopozivo ovlašćujemo Založnog povjerioca da, u slučaju neizmirenja obezbijeđenog potraživanja o dospelosti, namirenje može sprovesti i prodajom objekta u izgradnji opisanog u Članu 1. ove Izjave, u skladu sa članom 349 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima Crne Gore, Zakonom o izvršenju i obezbjeđenju, kao i svim ostalim pozitivno-pravnim propisima koji uređuju postupak namirenja iz nepokretnosti i prava na nepokretnostima.

Prodaja će se vršiti ustupanjem prava gradnje utvrđenog pravosnažnim odobrenjem za gradnju (referentnim Gradjevinskim dozvolama i Prijavama gradnje naznačenim u članu 1 ove Založne izjave) uz naknadu, kao i prodajom svih stvari koje su do momenta prodaje ugrađene u objekte u izgradnji.

Saglasni smo da kupac objekta u izgradnji, odnosno dijelova objekata u izgradnji, po osnovu sprovedenog postupka prodaje, po samom zakonu stupa u sva prava i obaveze Luštica Development AD kao investitora. Saglasni smo i neopozivo ovlašćujemo nadležni organ koji je izdao odobrenje za gradnju da, na zahtjev kupca, bez odlaganja izda istovjetno odobrenje za gradnju na ime kupca i poništi staro odobrenje izdato na ime Luštica Development AD.

Član 8.

Saglasni smo da u slučaju povećanja vrijednosti hipotekovanih nepokretnosti za vrijeme trajanja hipoteke, hipoteka se odnosi i na svako poboljšanje nepokretnosti (ekstezivnost hipoteke) a sve u skladu sa članom 309. stav 2. Zakona o svojinsko-pravnim odnosima. Hipoteka se odnosi na sva buduća poboljšanja, povećanja, proširenja nepokretnosti, na spajanje i povećanje, kao i na sva ostala povećanja površine i kvaliteta predmetne nepokretnosti. Pod poboljšanjem se podrazumijeva izgradnja i dogradnja objekta (posebnih dijelova, promjena kulture, povećanja površine) odnosno svi slučajevi u kojima je vrijednost nepokretnosti u apsolutnom iznosu veća nego prije poboljšanja. Hipoteka se odnosi i na pokretne stvari, koje su inkorporirane u nepokretnostima, odnosno na sve neodvojive sastavne dijelove i pripatke nepokretnosti. Hipoteka se odnosi na cijele nepokretnosti i sve njihove plodove, dok su neodvojeni. Ako se nepokretnosti podjele, zaloga nastavlja da opterećuje sve dijelove.

Član 9. -----

Ovlašćujemo hipotekarnog povjerioca da bez odlaganja može podnijeti Upravi za nekretnine zahtjev za upis i tako konstituisati predmetnu jednostranu hipoteku pod uslovima iz zakona i ove Založne izjave, a saglasan sam da hipotekarni povjerilac u roku od 8 (osam) dana po prestanku njegovog potraživanja obezbijedenog hipotekom iz ove Založne izjave, na zahtjev hipotekarnog dužnika, izda potvrdu o izmirenju duga radi brisanja hipoteke iz katastra nepokretnosti.-----

Član 10.-----

Zadržavamo pravo da nepokretnosti opterećene hipotekom držimo i upotrebljavamo prema njihovoj uobičajenoj namjeni, uz obavezu da iste nepokretnosti čuvam sa pažnjom dobrog privrednika, odnosno dobrog domaćina, uz obavještanje hipotekarnog povjerioca o svim promjenama koje nastanu na nepokretnostima, a naročito o pogoršanju njihovog stanja ili gubljenju vrijednosti, u protivnom odgovaramo hipotekarnom povjeriocu za štetu koja nastane kršenjem ove obaveze.-----

Član 11. -----

Prihvatamo da ukoliko privredno društvo „Luštica Development“ AD Tivat, kao korisnik kredita po UGOVORU O DUGOROČNOM INVESTICIONOM KREDITU BR. 105310045400021184 od dana 16.12.2025. godine, ne izmiri svoje obaveze u potpunosti, u rokovima utvrđenim Ugovorom, hipotekarni povjerilac ima pravo da radi namirenja svog potraživanja u sudskom ili vanskudskom postupku proda naprijed opisane nepokretnosti.-----

Ukoliko se postupak namirenja pokrene prije nego što objekti budu izgrađeni i upisani u katastar nepokretnosti, prihvatamo da se prodaja, shodno članu 349 ZOSP, izvrši ustupanjem prava gradnje (utvrđenog naprijed navedenim odobrenjem za gradnju) uz naknadu, kao i prodajom svih stvari koje su ugrađene u objekat u izgradnji, pri čemu kupac po samom zakonu stupa u sva prava i obaveze Luštice Development AD kao investitora.-----

Član 12. -----

Saglasni smo da hipotekarni povjerilac period od 30 (trideset) dana između eventualnog upisa obavještenja o prodaji i početka prodaje, može skratiti po svom slobodnom nahođenju i da će sudsku, odnosno vanskudsku prodaju sprovesti hipotekarni povjerilac AikBank ad Beograd, Bulevar Arsenija Čarnojevića 59a, Beograd-Novi Beograd, matični br. 06876366 (slovima nula šest osam sedam šest tri šest šest), PIB 100618836 (slovima: jedan nula nula šest jedan osam osam tri šest), uz angažovanje trećih lica iz reda javnih izvršitelja, advokata, ili agencija specijalizovanih za promet nepokretnosti, koje hipotekarni povjerilac može po svom nahođenju ovlastiti i angažovati da posreduju u realizaciji ove prodaje u toku čitavog postupka, uz određivanje naziva ili imena i adrese ili sjedišta lica kome će biti povjerena sudska odnosno vanskudska prodaja, a

pod uslovom da ispunjavaju zakonom predviđene uslove za tu aktivnost, u kom slučaju je hipotekarni povjerilac dužan da hipotekarnog dužnika obavijesti o imenu (nazivu) i tačnoj adresi lica ovlašćenog da sprovede vansudsku prodaju.-----

Član 13.-----

Obavezuje se da predmetne založene nepokretnosti osiguramo kod osiguravajućeg društva prihvatljivog za hipotekarnog povjerioca i polisu osiguranja založene stvari vinkulirani u korist istog, a koja će biti izdata na iznose koje utvrdi banka, kojom su osigurani rizici prihvatljivi za banku, i koja će biti ugovorena za dogovoreni period trajanja UGOVORA O DUGOROČNOM INVESTICIONOM KREDITU BR. 105310045400021184 od dana 16.12.2025. godine.-----

Član 14.-----

Garantujemo i jemčimo pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću hipotekarnom povjeriocu da nije došlo do nikakvih promjena u predmetnom listu nepokretnosti od dana izdavanja istog do danas, te da nijesu preduzimani nikakvi pravni poslovi koji bi ugrozili prava hipotekarnog povjerioca.-----

Član 15.-----

Potvrđujemo da tržišna vrijednost predmetnih nepokretnosti opisanih u ovoj Založnoj izjavi, po Izveštajima o procjeni vrijednosti nepokretne imovine, sačinjenim od strane procjenitelja CBRE d.o.o. Beograd od 16.05.2025. godine, sa kojima je upoznat hipotekarni povjerilac, a koja se ne prilaže notarskom zapisu potvrde ove Založne izjave, zbirno iznosi EUR 63.200.000,00 (slovima: šezdesettrimilionadvijestotinehiljada eura). U potpunosti smo saglasni sa navedenim Izveštajima vrijednosti predmetnih nepokretnosti, koji je dostavljen hipotekarnom povjeriocu, prihvatam sve navode i stavove procjenitelja, kao i opis stanja nepokretnosti na terenu koja je u svojini hipotekarnog dužnika, te u slučaju eventualne prodaje nepokretnosti navedenih u procjeni iste neću osporavati po bilo kom osnovu niti isticati prigovore bilo koje vrste.-----

Član 16.-----

Izričito pristajemo da nam se sva pismena od strane banke upućuju na adresu koja je navedena u ovoj Založnoj izjavi, te da se danom prijema smatra dan uručjenja pismena, i obavezuje se da pismenim putem obavijestim banku u slučaju promjene adrese.-----

Član 17. (Odricanje od prigovora)-----

Založni dužnik se odriče svih prava na prigovor i pravne lijekove koji bi mogli odložiti upis hipoteke ili postupak izvršenja po osnovu ove isprave, izuzev ograničenja definisanih ovom založnom izjavom i UGOVOROM O DUGOROČNOM INVESTICIONOM KREDITU BR. 105310045400021184 od dana 16.12.2025. godine.-----

Član 18. (Troškovi)

Troškove notarske obrade (solemnizacije) i takse za upis u katastar snosi Založni dužnik.

Član 19.

Ova Založna izjava stupa na snagu s danom potpisa i potvrđivanja od strane notara.

U Tivtu, dana [●]. godine

**ZALOŽNI DUŽNIK:
"LUŠTICA DEVELOPMENT" AD TIVAT**

Mohamed Ali AbdelhakiemAbouArab, Direktor finansijskog sektora

Nebojša Popović, Direktor pravnog sektora

**DAVALAC SAGLASNOSTI:
VLADA CRNE GORE**
