

-----**Ugovor o kupoprodaji**-----

-----za **Stan/Vilu br. XX**-----

Ovaj ugovor (“**Ugovor**”) je zaključen [unijeti datum (slovima)], u Podgorici, u Crnoj Gori, između: ---

1. **Zain Property Development DOO Podgorica**, društva sa ograničenom odgovornošću osnovanim prema zakonima Crne Gore i registrovanim kod Centralnog registra privrednih subjekata s registracionim brojem 50769280, sa sjedištem na adresi Vasa Raičkovića 13/1, Podgorica, Crna Gora, koje zastupa Miloš Milošević u svojstvu Izvršnog direktora, a njega po Punomoćju UZZ br. 618/2019 advokat Alma Karađuzović (u daljem tekstu: “**Prodavac**”) i-----

2. [unijeti ime], državljanin [unijeti ime države] JMB/broj pasoša [unijeti broj] sa adresom u [unijeti adresu] (u daljem tekstu: “**Kupac**”); -----

Prodavac i Kupac su u daljem tekstu zajedno “**Ugovorne strane**”, a svaki pojedinačno “**Ugovorna strana**”. -----

-----**Preambula**-----

Budući da su Ugovorne strane zaključile Ugovor o rezervaciji [unijeti datum];-----

Sada su se, prema tome, Ugovorne strane dogovorile kao što slijedi: -----

-----**Član 1 - Predmet Ugovora**-----

1.1 Prema uslovima i rokovima ovog Ugovora, Prodavac prodaje Kupcu, a Kupac kupuje pravo svojine na rezidencijalnoj jedinici, broj vile/stana [unijeti broj] koji pokriva ukupnu površinu od [unijeti površinu (slovima)] kvadratnih metara, u izgradnji, kako je navedeno u **Planu lokacije (Dodatak 1)** i u **Planu etaže (Dodatak 2)**, kao dio stambena/e zgrada/e (“**Stambena zgrada**”) na katastarskoj parceli [unijeti broj], Katastarska opština Podgorica II, list nepokretnosti [unijeti broj], Urbanistička parcela [unijeti broj], KO Podgorica II, Urbanistička parcela [unijeti broj], Detaljni urbanistički plan Zagorić 3,4-Zona 2 (u daljem tekstu: „**Nepokretnost**”);-----

1.2 U skladu sa članom 170 Zakona o svojinsko pravnim odnosima Crne Gore („Službeni list Crne Gore“ br. 19/09), kao akcesorno pravo svojine na Stanu, Kupac stiče zajedničku nedjeljivu svojину na zajedničkim djelovima Stambene zgrade, koja će uključivati ali ne ograničava se na temelje Stana, zidove, ulaze, stepeništa, vertikalne otvore za stepeništa, hodnike, podove, krov, teretana na otvorenom, travnjaci, gasne i vodovodne cijevi i elektro instalacije, osim onih koji se nalaze u unutrašnjosti bilo koje pojedinačne stambene jedinice zgrade; [paragraph 1.2 se briše za kornier vile] -----

1.3 Kupac stiče zajedničku nedjeljivu svojину na Urbanističkim parcelama br. UP 1-17, UP 1-18, UP 1-19 koje čine jedinstvenu lokaciju na kojoj se gradi stambeni kompleks (u daljem tekstu: „**Lokacija**“) a

koje odgovaraju katastarskim parcelama br. 4139/10, 4139/11, 4139/12, 4139/13, 281/4, 281/5, 281/6 KO Podgorica II, izuzev, kao što to može biti slučaj, onih djelova katastarskih parcela koji će biti isključivo korišćeni od strane drugih pojedinačnih vlasnika. -----

1.4 Kupac stiče i pravo korišćenja zajedničkih djelova na Planu lokacije u skladu sa i pod uslovima predviđenim u **Pravilima o međusobnim odnosima vlasnika (Dodatak 4)**. -----

1.5 Kupac stiče i pravo ekskluzivnog korišćenja dva parking mjesta [unijeti brojeve], u skladu sa i pod uslovima predviđenim u Pravilima o međusobnim odnosima vlasnika. [izbrisati ukoliko nije primjenljivo ili izmijeniti shodno planu] -----

Član 2 – Specifikacije i Nadogradnje -----

2.1 Prodavac će izgraditi ili obezbijediti izgradnju Nepokretnosti u skladu sa specifikacijama (“**Specifikacije Nepokretnosti**”) predviđenim u Dodatku 3. -----

2.2 Kupac ovim prihvata i saglasan je da će u toku izgradnje možda biti potrebno izmijeniti Specifikacije Nepokretnosti sa onim zamjenama koje bi bile suštinski uporedive po vrsti i kvalitetu sa Specifikacijama Nepokretnosti datim u Dodatku 3. Prodavac će blagovremeno obavijestiti Kupca o tim promjenama i odgovarajućim razlozima. -----

2.3 Ugovorne strane su saglasne da sve komponente Stana koje nijesu navedene u **Specifikacijama Nepokretnosti (Dodatak 3)** predstavljaju nadogradnje (“**Nadogradnje**”). Takve nadogradnje može zahtijevati Kupac ili ponuditi Prodavac i biće predmet posebnog ugovora između Ugovornih strana. Radi izbjegavanja svake sumnje, Kupac će moći da zahtijeva Nadogradnje samo za završne radove. Kupac prihvata da izbor jedne ili više Nadogradnji može dovesti do odgađanja Datuma primopredaje. Ovaj Član 2.3 ne predstavlja obavezu sklapanja ugovora o Nadogradnji. -----

Član 3 - Kupoprodajna cijena -----

3.1 Ukupna cijena Nepokretnosti (“**Kupoprodajna cijena**”) iznosi [unijeti cijenu (slovima)], uključujući 21% (dvadesetijedan posto) poreza na dodatu vrijednost (“**PDV**”) koji je obračunat u skladu s crnogorskim Zakonom o porezu na dodatu vrijednost. Zaključivanjem ovog Ugovora, Kupac se u potpunosti saglašava sa iznosom Kupoprodajne cijene Nepokretnosti. -----

3.2 Kupoprodajna cijena je fiksna i konačna. Ona će se izmijeniti samo: -----

(i) Ako se, kao rezultat zahtjeva izgradnje, površina završene Nepokretnosti bude razlikovala za više od 5% (pet posto) od Prodajne površine određene u Članu 1.1. U tom slučaju, Kupoprodajna cijena biti usklađena na osnovu plaćene kupoprodajne cijene po kvadratnom metru i takvo usklađivanje će se obračunati samo u odnosu na razliku veću od 105% odn. manju od 95 % od prodajne površine, osim ako je razlika nastala usljed izmjena koje je zahtijevao Kupac. -----

(ii) Ukoliko stopa PDV-a bude izmijenjena shodno zakonu, ukupan iznos Kupoprodajne cijene podliježe novoj stopi PDV-a koja se primjenjuje u vrijeme izdavanja računa za plaćanje za iznos Kupoprodajne cijene koji je ostao neisplaćen nakon stupanja na snagu izmjena zakona. -----

3.3 Prodavac može ustupiti i/ili dati u zalog svoja novčana potraživanja prema Kupcu u korist trećeg lica. Prodavac će o tome obavijestiti Kupca bez nepotrebnog odlaganja.-----

Član 4- Plaćanje Kupoprodajne cijene-----

4.1 Kupac je, nakon izdavanja prvog računa od strane Prodavca (“**Prvi račun**”), izvršio prema Prodavcu, bespovratnu uplatu u iznosu od EUR [unijeti iznos (slovima)] u iznosu od 5% (pet posto) od Kupoprodajne cijene (“**Početna uplata**”), koja će se sada odbiti od Kupoprodajne cijene u skladu sa Članom 3 Ugovora o rezervaciji. -----

4.2 Kupac je dužan platiti preostale rate Kupoprodajne cijene nakon izdavanja predmetnih računa od strane Prodavca, u skladu sa sljedećim rasporedom plaćanja:-----

4.2.1 Nakon potpisivanja Ugovora, Prodavac će izdati drugi račun („**Drugi račun**“), nakon čega će Kupac biti dužan da uplati ratu od 70% (sedamdeset procenata) Kupoprodajne cijene u iznosu od EUR [unijeti iznos (slovima)] (“**Druga uplata**”). Kupac je obavezan da uplati 37,5% Kupoprodajne cijene na bankovni račun Prodavca 52055300000946402 kod Hipotekarne Banke AD Podgorica, a da preostalih 32,5% uplati na bankovni račun Prodavca 52000000003514579 kod Hipotekarne banke AD Podgorica. -----

4.2.2 Dana 01. oktobra 2020. godine Prodavac će izdati treći račun („**Treći račun**“), nakon čega će Kupac biti dužan da uplati ratu od 10% (deset procenata) Kupoprodajne cijene u iznosu od EUR [unijeti iznos (slovima)] (“**Treća uplata**”). Kupac je obavezan da uplati 5 % Kupoprodajne cijene na bankovni račun Prodavca 52055300000946402 kod Hipotekarne Banke AD Podgorica, a da preostalih 5 % uplati na bankovni račun Prodavca 52000000003514579 kod Hipotekarne banke AD Podgorica. -----

4.2.3 Dana 01. januara 2021. godine Prodavac će izdati peti račun („**Četvrti račun**“), nakon čega će Kupac biti dužan da uplati ratu od 10% (deset procenata) Kupoprodajne cijene u iznosu od EUR [unijeti iznos (slovima)] (“**Četvrta uplata**”). Kupac je obavezan da uplati 5 % Kupoprodajne cijene na bankovni račun Prodavca 52055300000946402 kod Hipotekarne Banke AD Podgorica, a da preostalih 5 % uplati na bankovni račun Prodavca 52000000003514579 kod Hipotekarne banke AD Podgorica. -----

4.2.4 30 (trideset) dana prije Datuma primopredaje Nepokretnosti, Prodavac će izdati završni - peti račun („**Peti račun**“), nakon čega će Kupac biti dužan da uplati konačnu ratu od 5% (pet procenata) Kupoprodajne cijene u iznosu [unijeti iznos (slovima)] (“**Peta uplata**”). Kupac je obavezan da uplati 2,5 % Kupoprodajne cijene na bankovni račun Prodavca 52055300000946402 kod Hipotekarne Banke AD Podgorica, a da preostalih 2,5 % uplati na bankovni račun Prodavca 52000000003514579 kod Hipotekarne banke AD Podgorica. -----

4.3 Ukoliko i kada Kupac izabere Nadogradnje koje su predmet dodatnog plaćanja, Prodavac će izdavati i Kupac plaćati po posebno dostavljenim računima.-----

4.4 Kupac se obavezuje da izvrši svaku pojedinačnu uplatu Kupoprodajne cijene (osim Početne uplate, koja se plaća u skladu sa Ugovorom o rezervaciji) na bankovni račune Prodavca iz Člana 12.10 ovog Ugovora, u roku od 10 (deset) Radnih dana (kako je definisano u Članu 12.1) nakon prijema predmetnih

Prodavčevih faktura.-----

4.5 Uplate u skladu sa Članovima 4.2 i 4.3 smatraće se valjano i efektivno izvršenim tek kada novac pristigne na bankovni račun Prodavca.-----

4.6 Kupac nema pravo da prebije, umanja ili zadržava uplate koje dopijevaju za plaćanje na osnovu ovog Ugovora, bez obzira na bilo kakva prava ili potraživanja Kupca koja bi mogla nastati iz ili u vezi sa ovim Ugovorom.-----

4.7 Kupac snosi sve troškove vezane za uplate.-----

4.8 Uplate Kupoprodajne cijene mogu izvršiti treća lica samo uz prethodnu pisanu saglasnost Prodavca, što će uvijek zavisiti od opštih uslova koje postavlja banka Prodavca.-----

Član 5 - Kašnjenja u plaćanju----- -----

5.1 Kupac će biti odgovoran da plati zateznu kamatu Prodavcu po godišnjoj stopi od 10% (deset posto) za bilo koju neuplaćenu ratu ili drugi iznos koji se duguje u skladu sa ovim Ugovorom, koja će se obračunavati od datuma dospeljeća do datuma stvarnog plaćanja.-----

5.2 Pravo da se zahtjeva uplatu zatezne kamate od strane Kupca uključuje pravo na izdavanje odgovarajućih računa na iznose zatezne kamate, plus, kao što to može biti slučaj, iznose poreza na dodatu vrijednost. -----

5.3 Ako kašnjenje u plaćanju Kupoprodajne cijene prelazi 60 (šezdeset) dana, Prodavac ima pravo da raskine ovaj Ugovor, sa trenutnim dejstvom, slanjem pisanog obavještenja Kupcu.-----

5.4 U slučaju raskida Ugovora u skladu sa Članom 5.3, Prodavac ima sljedeća prava:-----

5.4.1 Prodavac zadržava bespovratnu Početnu uplatu na osnovu Ugovora o rezervaciji i člana 4.1 Ugovora, koji je Kupac dao kako bi se Prodavac paušalno nadoknadio za napore i izdatke nastale u pripremi transakcije sa Kupcem;-----

5.4.2 Prodavac može zadržati sve novčane uplate dok se kumulativno ne ispune dva uslova:-----
(i) Kupac u cijelini ne uplati zateznu kamatu u skladu sa Članom 5.1 obračunatu do dana raskida Ugovora; -----
(ii) Prodavac potpiše novi ugovor o rezervaciji sa novim kupcem Nepokretnosti. -----

5.4.3 Prodavac može bilo koji novčani iznos koji je primio prebiti sa štetom koju je pretrpio zbog kašnjenja Kupca u izvršenju obaveza koje duguje po osnovu ovog Ugovora.-----

5.5 Ugovorne strane su saglasne da je ovaj Ugovor nedjeljiv i da je raskid ovog Ugovora potpun i sveobuhvatan.-----

Član 6 - Završetak i Primopredaja

6.1 Prodavac namjerava da ostvari Praktični završetak Nepokretnosti najkasnije do 01.02.2021. godine (prvog februara dvije hiljade dvadeset prve godine).

6.2 Grubi radovi na Nepokretnosti ("**Grubi radovi**") smatraće se završenim kada betonska konstrukcija Nepokretnosti bude podignuta uključujući i krov. Stan/Vila će se smatrati praktično završenim kada bude generalno spreman za useljenje ("**Praktični završetak**").

6.3 Predaja Nepokretnosti će se izvršiti na dan i u vrijeme koje Ugovorne strane usaglasile a najkasnije do 15.02.2021. godine (petnaestog februara dvije hiljade dvadeset prve godine) ("**Datum primopredaje**").

6.4 Prodavac ima pravo da jednom odgodi Datum primopredaje za period koji ne može biti duži od 6 (šest) mjeseci nakon prvobitnog Datuma primopredaje. Radi izbjegavanja zabune, odgađanje Datuma primopredaje u skladu sa ovim Članom ne predstavlja kršenje ovog Ugovora niti proizvodi obavezu plaćanja ugovorne kazne u skladu sa Članom 7.1 ovog Ugovora.

6.5 Primopredaja Nepokretnosti obaviće se nakon što Kupac plati sve dospjele iznose prema Prodavcu po ovom Ugovoru, uključujući Kupoprodajnu cijenu, troškove Nadogradnje u skladu sa Članom 2.3 i, kao što to može biti slučaj, zateznu kamatu u skladu sa Članom 5.1.

6.6 Prilikom sprovođenja Primopredaje, Kupac će vizualno pregledati Nepokretnost, i obje strane će potpisati pisanu izjavu kojom se potvrđuje da je Nepokretnost bez Nedostataka, te je preuzeta od strane Kupca ("**Zapisnik o predaji i prihvatanju**").

6.7 Nedostaci za svrhe ovog Ugovora predstavljaju sva odstupanja od opštih građevinskih standarda.

6.8 U slučaju da Ugovorne strane prilikom primopredaje identifikuju Nedostatke, ti Nedostaci, osim ukoliko se pripisuju Kupcu, biće navedeni u Zapisniku o predaji i prihvatanju i Prodavac će obezbijediti uklanjanje Nedostataka bez nepotrebnog odlaganja nakon Primopredaje.

6.9 Postojanje bilo kakvih nedostataka ili kvarova koji zahtijevaju otklanjanje ili popravku neće osloboditi Kupca njegove obaveze da preuzme Nepokretnost osim ukoliko Nepokretnost nije odgovarajuća za njenu predviđenu upotrebu. U slučaju da je Prodavac koristio materijale koji su drugačiji od materijala opisanih u Specifikacijama Nepokretnosti ali su ti materijali po vrsti i suštinski su istog kvaliteta, korišćenje takvih drugačijih materijala neće se moći smatrati kao nedostatak, kvar ili povreda odredaba ovog Ugovora.

6.10 Od Datuma primopredaje Kupac će steći sva prava i koristi od Nepokretnosti, plaćati sve obaveze vezane za Nepokretnost (uključujući i naknade Skupštini vlasnika) kao i snositi sve rizike u vezi sa gubicima.

6.11 Za obavljanje pravnih ili faktičkih radnji iz ovog Ugovora, uključujući bez ograničenja Primopredaju, Kupac može imenovati poslovno sposobno fizičko lice po osnovu ovjerenog punomoćja.-

6.12 Kupac se obavezuje da neće vršiti bilo kakve modifikacije arhitektonskih, urbanističkih i drugih elemenata Nepokretnosti koje uključuju a ne ograničavaju se na dekoraciju, bojenje spoljašnjih zidova, dograđivanje, prepravljanje, rušenje ili dodavanje bilo kojeg elementa Nepokretnosti za period od 10 (deset) godina od Datuma primopredaje Nepokretnosti, a sve u cilju očuvanja izgleda projekta i naselja u kojoj se nalazi Nepokretnost.

Član 7 - Kašnjenja Prodavca

7.1 U slučaju da Prodavac ne preda Nepokretnost u roku od 6 (šest) mjeseci od Datuma primopredaje (definisanim u skladu sa Članom 6.3 odn. izmjenjenim u skladu sa Članom 6.4) iz razloga za koje je odgovoran Prodavac, Kupac će imati pravo: (i) da mu bude isplaćena ugovorna kazna za svaki dan kašnjenja izračunata na osnovu zbira svih rata Kupoprodajne cijene koje su već uplaćene od strane Kupca i to po godišnjoj fiksnoj stopi od 3%, podijeljeno sa 365, ili (ii) da raskine Ugovor u kojem slučaju će se rate Kupoprodajne cijene koje je uplatio Kupac vratiti Kupcu u roku od 30 (trideset) dana od takvog raskida kao i ugovorna zatezna kamata za svaki dan kašnjenja izračunata na osnovu zbira svih rata Kupoprodajne cijene koje su već uplaćene od strane Kupca i to po godišnjoj fiksnoj stopi od 3% podijeljeno sa 365. U slučaju da Prodavac ne omogući predaju Nepokretnosti u roku od 24 (dvadesetičetiri) mjeseca od prvobitnog Datuma primopredaje definisanim u skladu sa Članom 6.3 iz razloga za koje je odgovoran Prodavac, tada će ovaj Ugovor biti automatski raskinut i sve rate Kupoprodajne cijene koje je uplatio Kupac biti vraćene Kupcu u roku od 30 (trideset) dana od takvog raskida uvećane za iznos ugovorne zatezne kamate utvrđene za svaki dan kašnjenja izračunate na osnovu zbira svih rata Kupoprodajne cijene koje su već uplaćene od strane Kupca i to po godišnjoj fiksnoj stopi od 3%, podijeljeno sa 365. Radi izbjegavanja svake sumnje, povraćaj rata Kupoprodajne cijene koje je do tada uplatio Kupac i naplata ugovorne zatezne kamate ili ugovorne kazne biće jedino pravo Kupca. Kupac nema pravo na naknadu štete ili drugi nadoknadu, odnosno druge zahtjeve. U slučaju Više sile (kako je to definisano Članom 9, Prodavac neće biti odgovoran za kašnjenje i neće biti obavezan da plati bilo kakvu kaznu.

Član 8 – Tereti i prenos prava vlasništva

8.1 Potpisivanjem ovog Ugovora, Kupac potvrđuje da je upoznat sa tim da je na katastarskim parcelama 4139/10, 4139/11, 4139/12, 4139/13, upisane u Listu nepokretnosti 5550 KO Podgorica II i katastarskim parcelama 281/4, 281/5, 281/6, upisane u Listu nepokretnosti 5468 KO Podgorica II, uspostavljena hipoteka I reda u korist Hipotekarne banke AD Podgorica („**Hipoteka**“). Prodavac izjavljuje da je pribavio saglasnost za zaključenje Ugovora od strane Hipotekarne banke AD Podgorica, te se obavezuje da, u roku od 15 dana nakon što se kumulativno ispune sljedeći uslovi (i) Kupac uplati ukupan iznos Kupoprodajne cijene (ii) Nepokretnosti se upiše u Katastar nepokretnosti Crne Gore, a najkasnije do Datuma primopredaje, pribavi brisovnu izjavu od strane Hipotekarne banke i podnese zahtjev za brisanje Hipoteke sa Nepokretnosti Katastru nepokretnosti Crne Gore.

8.2 U skladu s odredbama ovog Ugovora, Prodavac će, po (i) Praktičnom završetku Nepokretnosti, (ii) upisu Prodavca kao početnog vlasnika Nepokretnosti u Katastru, (iii) uplati iznosa od strane Kupca koji

se duguju Prodavcu u skladu sa ovim Ugovorom, uključujući Kupoprodajnu cijenu, i, kao što to može biti slučaj, zateznu kamatu u skladu sa Članom 5.1 – potpisati Aneks Ugovora (u skladu sa Nacrtom Aneksa datom u Dodatku 5 ovog Ugovora).-----

8.3 Aneks Ugovora između Ugovornih strana će poslužiti za (i) uključivanje katastarskih podataka o Nepokretnosti, budući da su isti još uvijek nepoznati Ugovornim stranama u trenutku potpisivanja ovog Ugovora i (ii) obezbjeđenje saglasnosti Prodavca za katastarski upis prava svojine kako je utvrđeno u Članu 1.1 (Clausula Intabulandi).-----

8.4 Kupac će o svom trošku pristupiti uknjižbi svojih prava na Nepokretnosti u Katastru, bez nepotrebnog odgađanja nakon potpisivanja Aneksa Ugovora. Kupac može zatražiti razumnu pomoć Prodavca za sprovođenje postupka upisa. -----

8.5 Kupac je saglasan da će nakon Praktičnog završetka, Prodavac otpočeti postupak osnivanja Skupštine etažnih vlasnika za predmetnu Nepokretnost, u skladu sa Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima (Sl. list CG br. 19/2009). -----

8.6 Kupac je saglasan da će Prodavac održati prvi sastanak Skupštine vlasnika, izabrati i imenovati prve predstavnike i tijela Skupštine vlasnika i zaključiti ugovore vezane za upravljanje i održavanje zajedničkih djelova Nepokretnosti.-----

8.7 Istovremeno sa zaključenjem ovog Ugovora, Kupac prihvata Pravila o međusobnim odnosima vlasnika data u Dodatku 4 ovog Ugovora, koja su obavezujuća za Kupca. Kupac prihvata da će registracijom vlasništva nad Nepokretnosti u Katastru automatski postati član Skupštine vlasnika. -----

8.8 Kupac je saglasan i ovlašćuje Prodavca, kao osnivača Skupštine vlasnika, da sačini, izmjeni i dopuni Pravila o međusobnim odnosima vlasnika na način kako to Prodavac bude smatrao potrebnim (pod pretpostavkom da postupa razumno) u skladu sa odredbama ovog Ugovora, nezavisno od predaje u posjed Nepokretnosti, uz uslov da će Prodavac dostaviti Kupcu primjerak tada važeće verzije Pravila o međusobnim odnosima vlasnika na i najkasnije nakon predaje u posjed Nepokretnosti, a poslije toga nakon usvajanja izmjena i dopuna Pravila o međusobnim odnosima vlasnika. Primjerak sadašnjih Pravila o međusobnim odnosima vlasnika na je dat od strane Prodavca Kupcu kao Dodatak 4 ovog Ugovora, predstavlja dio ovog Ugovora i Kupac se obavezuje da će postupati po istom kao i svim eventualnim izmjenama istog. -----

8.9 Kupac je saglasan da nakon knjiženja svih vlasnika rezidencijalnih jedinica, Prodavac može ustupiti upravljanje Skupštinom vlasnika kupcima nakon čega neće biti odgovoran za bilo kakve izmjene Pravila o međusobnim odnosima vlasnika na koje mogu biti učinjene od strane vlasnika kao ni za posljedice koje takve izmjene mogu imati po Kupca. -----

Član 9 - Viša sila-----

9.1 Ugovorna strana neće biti odgovorna za neizvršenje obaveza po ovom Ugovoru, ako je takvo neizvršenje rezultat okolnosti koja je izvan kontrole Ugovorne strane (“Događaj više sile“), kao što su požar, poplava, zemljotres, oluja, uragan ili druge elementarne nepogode, rat, invazija, djelovanje

stranih neprijatelja, neprijateljstva, građanski rat, pobune, revolucije, ustanak, vojna ili uzurpatorska sila ili konfiskacija, terorističke aktivnosti, nacionalizacija, državne sankcije, blokada, embargo, radni sporovi, štrajk, isključenja, akti i odluke jedinica lokalne i državne uprave, sudova, javnih službi i drugih institucija, odnosno prekid ili nestanak električne energije ili telefonskih usluga.-----

9.2 Kod pojave Događaja više sile, odgovornost Ugovorne strane koja ne izvršava svoje obaveze biće ograničena na dokazivanje da je ta Strana preduzela razumne korake kako bi se smanjila kašnjenja ili štete uzrokovane događajem više sile, da je strana u velikoj mjeri ispunila sve obaveze koje nijesu izuzete višom silom, i da je druga strana blagovremeno obaviještena o mogućnosti ili stvarnoj pojavi Događaja više sile. -----

Član 10 - Nedostaci nakon Primopredaje-----

10.1 Pod uslovom da je Primopredaja izvršena, Prodavac ovim ustupa Kupcu svoja potraživanja po osnovu garancija prema preduzimačima odgovornim za izgradnju Nepokretnosti. Kupac se obavezuje da prihvati takvo ustupanje bez mogućnosti obraćanja Prodavcu, te se ovim isključuju bilo koje i sve odgovornosti Prodavca za loše izvođenje radova u vezi sa izgradnjom. Radi izbjegavanja sumnje, ovo isključenje odgovornosti obuhvata bez ograničenja bilo koju odgovornost Prodavca za materijalne nedostatke koja se uopšte može utvrditi na osnovu Člana 487 crnogorskog Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list Crne Gore", broj 47/08, 04/11, 22/17) ili bilo kojeg drugog propisa kojim se dopunjuje ova odredba.-----

10.2 Prodavac će preduzeti sve razumne mjere kako bi obezbijedio da građevinski preduzimači ispune svoje obaveze iz jemstva i garancija direktno za Kupca, na osnovu Prodavčevog ustupanja.-----

10.3 Odredbe ovog Člana 10 neće uticati na bilo koje direktne zahtjeve po osnovu jemstva i garancija koje Kupac može imati prema izvođačima građevinskih radova koji su odgovorni za izgradnju Nepokretnosti ili bilo kojim trećim licima koja bi mogla biti odgovorna prema Kupcu u skladu sa zakonima Crne Gore, i koji zahtjevi mogu postojati uz one koji su ustupljeni u skladu sa Članom 10.1.-

Član 11 - Primjenjivi zakoni i nadležnost-----

11.1 Ovaj Ugovor će biti regulisan i tumačen u skladu sa zakonima Crne Gore.-----

11.2 Svi sporovi koji proizlaze između Ugovornih strana u pogledu sprovođenja, tumačenja ili raskida ovog Ugovora, ili njegove valjanosti i izvršivosti ili valjanosti potpisa na njemu, u početku će se rješavati putem pregovora. Dalje rješavanje sporova sprovođiće se pod isključivom nadležnošću sudova u Crnoj Gori.-----

Član 12 - Razno-----

12.1 Radni dan, kako se navodi u ovom Ugovoru, označava svaki dan – osim državnih praznika, subote ili nedjelje – kojim su banke otvorene za obavljanje transakcija u Crnoj Gori za puni obim poslovanja.-

12.2 Svaka će Ugovorna strana čuvati povjerljivost sadržaja ovog Ugovora i podataka koji su dobijeni ili su u vezi sa drugom Ugovornom stranom prilikom sprovođenja ovog Ugovora, osim u slučaju stručnih savjetnika svake Ugovorne strane i banaka.-----

12.3 Ovaj Ugovor je sačinjen na engleskom i crnogorskom jeziku. U slučaju neslaganja između ove dvije verzije, engleska verzija će prevladati.-----

12.4 Osim ako je izričito predviđeno ovim Ugovorom, nikakve izmjene i dopune, modifikacije ili varijacije ovog Ugovora neće biti obavezujuće za Ugovorne strane, osim ako se ne postigne dogovor između Ugovornih strana u pisanom obliku i isti ovjeri kod notara. Ovaj Ugovor, zajedno sa Ugovorom o rezervaciji, čini cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji reguliše predmetnu materiju i zamjenjuje sve prethodne ugovore, dogovore, razumijevanja, uključujući brošure, info pisma i ostale marketinške materijale koje su Ugovorne strane zaključile ili razmijenile, kao i da druga jamstva nisu data osim onih koja su izričito predviđena u ovom Ugovoru.-----

12.5 Ugovorne strane su saglasne da u slučaju da bilo koji uslov ili odredba ovog Ugovora budu smatrani nezakonitim, nevažećim ili neizvršivim, takav uslov ili odredba biće primijenjeni u maksimalno dozvoljenoj mjeri kako bi se odrazila namjera Ugovornih strana, pri čemu zakonitost, važenje i izvršivost ostalih uslova i odredbi ovog Ugovora neće time na bilo koji način biti ugroženi ili umanjeni.-

12.6 Ugovorne strane su se pojedinačno saglasile i zajednički sastavile ovaj Ugovor.-----

12.7 Kupac potvrđuje da je izvršio uvid u lokaciju Nepokretnosti i pročitao i razumio ovaj Ugovor, te je dobio i pregledao sva dokumenta, crteže i ostale Dodatke navedene u ovom Ugovoru.-----

12.8 Kupac će snositi notarske naknade za notarizaciju, ovog Ugovora i Aneksa Ugovora kao i sve druge troškove koji se imaju naknaditi ili koji su u vezi sa ovim Ugovorom.-----

12.9 Svako obavještenje od jedne Ugovorne strane prema drugoj, a koje se odnosi na suštinu ovog Ugovora, biće u pisanom obliku i predaje se lično ili šalje preporučenom poštom sa povratnicom o prijemu na sljedeće adrese:-----

Prodavac: **Vukmirović Mišić law firm za Zain Property Development DOO**-----

Bulevar Džordža Vašingtona 102 A-18, 81 000 Podgorica, Crna Gora, -----

e-mail: office@lvmlawfirm.com.-----

Kupci: [unijeti ime, adresu, email] -----

12.10 Detalji Prodavčevog bankovnog računa su sljedeći:-----

Zain Property Development DOO Podgorica

Vasa Raičkovića, 13/1

81 000 Podgorica

PIB: 03103331

PDV: 30/31-16285-7

i) Računi za domaća plaćanja

Banka: Hipotekarna Banka AD Podgorica

Adresa Banke: Josipa Broza Tita 67

81 000 Podgorica

a) Broj računa: 520553000000946402

b) Broj računa: 520000000003514579

ii) Račun za međunarodna plaćanja

Banka: Hipotekarna Banka AD Podgorica

Adresa Banke: Josipa Broza Tita 67

81 000 Podgorica

IBAN: ME25520042000000778340

SWIFT: HBBAMEPGXXX

Potpisi

Za Prodavca

Kupac

Advokat Alma Karadžović

(details to be inserted)

Dodatak 1
Plan lokacije
- kao što je priloženo –

Ograničenje odgovornosti: Plan lokacije je sačinjen samo u svrhe informisanja i ne određuje kao konačne bilo koje forme, strukture ili izgleda, tako da Kupac neće izvoditi bilo kakve zahtjeve iz ovog Plana lokacije.-----

Dodatak 2

Plan etaža

- kao što je priloženo –

Ograničenje odgovornosti: Plan etaža je sačinjen samo u svrhe informisanja i ne određuje kao konačne bilo koje forme, strukture ili izgleda, tako da Kupac neće izvoditi bilo kakve zahtjeve iz ovog Plana etaža.-

Dodatak 3
Specifikacije Nepokretnosti
- kao što je priloženo –

Napomena: Sve Specifikacije podliježu finalnim ugovorima sa izvođačem/dobavljačem. -----

Dodatak 4
Pravila o međusobnim odnosima vlasnika
- kao što je priloženo –

Appendix 5 / Dodatak 5
Nacrt Aneksa
- kao što je priloženo –