

UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI

Koji su, dana 17.12.2010. godine, u Podgorici, zaključili

1. **Glavni grad-Podgorica**, sa sjedištem u Podgorici, ul. Njegoševa, br. 13, koji zastupa gradonačelnik dr Miomir Mugoša (u daljem tekstu: Investitor)

I

2. **DOO „Čelebić“**, sa sjedištem u Podgorici, ul. Kralja Nikole, br. 27, koje zastupa osnivač društva i ovlašćeni zastupnik Tomislav Čelebić (u daljem tekstu: Suinvestitor).

1. PREDMET UGOVORA

1.1. Predmet ovog Ugovora je definisanje međusobnih prava i obaveza Investitora i Suinvestitora u vezi sa realizacijom zajedničkog projekta – Izgradnja zelene pijace i šoping centra u Bloku V, u Podgorici, u formi privatno – javnog partnerstva.

1.2. Cilj zajedničkog ulaganja je izgradnja predmetnog objekta i podjela izgrađenih sadržaja između Investitora i Suinvestitora srazmjerno uloženom kapitalu.

1.3. Objekat koji je predmet zajedničkog ulaganja i izgradnje – zelena pijaca treba da objedini sadržaje manjeg trgovačkog centra, počev od same zelene pijace u prizemlju, zatim prodavnice – samoposluge i mješovite robe (na spratu). Objekat treba da sadrži i garažu koja treba da opslužuje sve ove sadržaje (uključujući i posjetioce i snabdijevanje) sa kapacitetom od 100 (u okviru lokacije) i 258 (u podrumu), odnosno ukupno 358 vozila.

2.1. STRUKTURA ZAJEDNIČKOG ULAGANJA

2.1. Investitor u zajednički projekat ulaže, prema prihvaćenoj ponudi Suinvestitora, procijenjenu vrijednost od 3.998.696,80 eura (tri miliona devedeset osam hiljada šesto devedeset šest eura i osamdeset centi), i ulog čini:

- zemljište koje ulazi u sastav urbanističke parcele G1, u zahvatu DUP-a „Blok V“, koje čine sljedeće katastarske parcele 1146/1, 1144 i 1138/1 KO Podgorica I, ukupne površine 8.107,98 m², čija vrijednost, shodno Izvještaju o procjeni tržišne vrijednosti zemljišta Direkcije za imovinu 13-460/10-816, od 13.05.2010. godine,

iznosi 2.286.456,00 eura (slovima: dva miliona dvesta osamdeset šest hiljada četirsto pedeset šest eura);

- troškovi naknade za komunalno opremanje predmetne lokacije, shodno Odluci o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („SL. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 11/09) i dostavljenom idejnom rješenju, iznose 1.712.240,80 eura.

2.2. Suinvestitor u zajednički projekat ulaže finansiranje projektovanja i izgradnje predmetnog objekta po sistemu „ključ u ruke“, do nivoa izgrađenosti i opremljenosti objekta za upotrebu za koju je namijenjen, a u svemu prema usvojenoj ponudi Suinvestitora br. 01-03-035/10-152, urbanističko-tehničkim uslovima, usvojenom Idejnom rješenju, projektnom zadatku Investitora kao i drugim uslovima sadržanim u javnom pozivu na otvoreno nadmetanje za prikupljanje ponuda koji je prethodio izboru Suinvestitora kao partnera u zajedničkom ulaganju i zaključenju ovog Ugovora.

3. PODJELA IZGRAĐENIH SADRŽAJA

3.1. Investitoru na ime uložene vrijednosti iz člana 2.1. Ugovora pripada prostor zelene pijace u prizemlju koji iznosi 1.124,19 m², kao i 6.189,10 m² ukupne površine namijenjene za garažno - parkirna mjesta, čija je ukupna vrijednost, prema ponudi Suinvestitora, procijenjena na 4.010.462,10 eura (slovima: četiri miliona deset hiljada četirsto šezdeset dva eura i deset centi).

3.2. Suinvestitoru na ime uložene vrijednosti iz člana 2.2. Ugovora pripadaju svi ostali sadržaji (izuzev sadržaja koji prema odredbama prethodnog člana pripadaju Investitoru) kao i 45 garažnih mjesta u skladu sa usvojenom ponudom, ukoliko Investitor bude koristio 45 parking mjesta na prizemlju za potrebe zelene pijace.

3.3. Površina sadržaja koji prema članu 3.1. pripadaju Investitoru će se utvrditi nakon izgradnje shodno glavnom projektu i izvedenom stanju prilikom konačnog obračuna i dobijanja upotrebne dozvole.

3.4. Ukoliko Investitor ima potrebu za više sadržaja od onih koji mu pripadaju prema članu 3.1, ugovorne strane će aneksom definisati uslove pod kojima će Suinvestitor iste ustupiti Investitoru.

4. PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA U VEZI SA PROJEKTOVANJEM I IZGRADNjom OBJEKTA

- 4.1. Sve troškove u vezi sa projektovanjem i izgradnjom objekta snosi Suinvestitor.
- 4.2. Ugovorne strane će podnijeti zahtjev Upravi za nekretnine – PJ Podgorica za upis zabilježbe ovog Ugovora o zajedničkoj izgradnji odmah nakon njegovog zaključenja na svim katastarskim parcelama koje čine urbanističku parcelu na kojoj je planirana izgradnja predmetnog objekta.
- 4.3. Suinvestitor će otpočeti izradu Glavnog projekta odmah nakon zaključenja ovog Ugovora i dostavljanja svih neophodnih uslova projektovanja i priključenja od strane Investitora. Glavni projekat će biti izrađen u roku od 90 dana od dostavljanja neophodnih uslova projektovanja, nakon čega će biti dostavljen Investitoru radi davanja saglasnosti na isti.
- 4.4. Nakon davanja saglasnosti na Glavni projekat od strane Investitora, kako je navedeno u članu 4.3., Suinvestitor je dužan da snosi troškove komisije za reviziju koju će imenovati Investitor i Suinvestitor zajedno.
- 4.5. Investitor je dužan da za potrebe dobijanja građevinske dozvole kod nadležnog organa obezbijedi dokaz o pravu svojine i dokaz da je ugovorno regulisana obaveza po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, da pribavi neophodne saglasnosti na projekat kao i da kod nadležnog organa uprave pribavi građevinsku dozvolu za predmetni objekat koja će glasiti na ime Investitora i Suinvestitora (sve o trošku Suinvestitora).
- 4.6. Po dobijanju građevinske dozvole, Suinvestitor je dužan da odmah započne sa izgradnjom predmetnog objekta i uređenjem lokacije i predmetne radove završi u roku od 27 mjeseci po dobijanju građevinske dozvole i pod uslovom da Investitor omogući Suinvestitoru nesmetan pristup i korišćenje zemljišta na kome je planirana izgradnja. Ovaj rok može biti promijenjen uz obostranu saglasnost ugovornih strana, a zahtjev za produženje roka dostavlja se drugoj ugovornoj strani u pisanoj formi.
- 4.7. Suinvestitor je saglasan da Investitor formira komisiju za nadzor radova na dijelu objekta koji mu pripada shodno članu 3.1.
- 4.8. Suinvestitor je dužan da kao glavni izvođač radova poštuje sve pozitivne propise, norme kvaliteta i važeće standarde iz domena građevinske djelatnosti, kao i da obezbijedi poštovanje svih zakonskih i drugih propisa kojima se definiše zaštita na radu i bezbjednost gradilišta.

4.9. Suinvestitor je dužan da nakon završetka radova obezbijedi svu neophodnu dokumentaciju i organizuje tehnički prijem u cilju dobijanja upotrebne dozvole i snosi troškove istog.

5. OSTALA PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

5.1. Ugovorne strane su saglasne da će upis i razradu objekta u katastru nepokretnosti izvršiti odmah po pribavljanju upotrebne dozvole objekta. Pravo svojine Investitora i Suinvestitora na posebnim djelovima objekta će tom prilikom biti upisano, bez posebnih saglasnosti ugovornih strana, neposredno na osnovu ovog Ugovora, razrade objekta i aneksa ugovora saglasno članu 3.3.

5.2. Ugovorne strane su saglasne da mogu nezavisno jedna od druge nakon što bude upisano njihovo pravo svojine vršiti raspolaganje svojim posebnim djelovima objekta.

5.3. Suinvestitor garantuje Investitoru za izvedene radove u roku od 10 godina od kojih zavisi stabilnost i bezbjednost objekta ili dijela objekta, odnosno dvije godine za ostale radove.

5.4. Investitor i suinvestitor su saglasni da posebnim ugovorom regulišu pitanje održavanja zajedničkih djelova objekta.

5.5. Suinvestitor je dužan da Investitoru odmah po zaključenju ovog Ugovora dostavi bankarsku garanciju za dobro izvršenje ugovora, plativu na prvi poziv i bez prigovora, sa rokom važenja do završetka objekta, u iznosu od 5% od vrijednosti ponude.

6. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

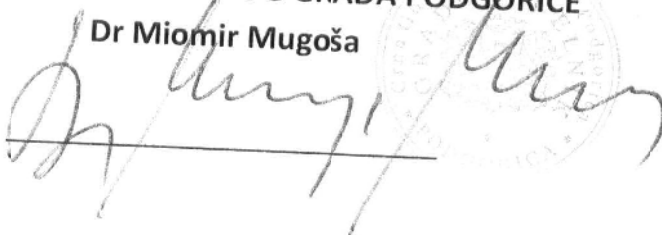
6.1. Sastavni djelovi ovog ugovora su i sljedeća dokumenta:

- tenderska dokumentacija;
- ponuda Suinvestitora br. 01-03-035/10-152;
- dopis Investitora broj 01-03-035/10-181, od 10.11.2010. godine;
- dopis Suinvestitora broj 4152, od 11.11.2010. godine;
- Odluka o dodjeli ugovora po javnom nadmetanju br. 01-031/10-7440, od 16.12.2010. godine.

6.2. Ovaj Ugovor je sačinjen u osam primjeraka, a stupa na snagu i obavezuje ugovorne strane nakon što isti bude potvrđen od strane Skupštine Glavnog grada Podgorice i ovjeren od strane suda.

ZA INVESTITORA
GRADONAČELNIK GLAVNOG GRADA PODGORICE

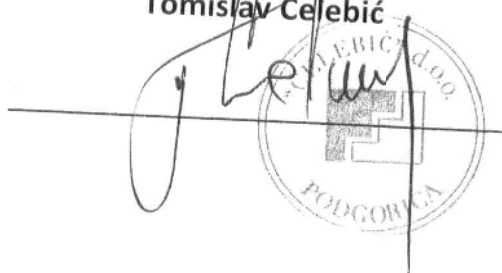
Dr Miomir Mugoša



A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is cursive and appears to read 'Miomir Mugoša'. To the right of the signature is a circular official stamp of the City of Podgorica, with the text 'GRADONAČELNIK' and 'PODGORICA' visible.

ZA SUIINVESTITORA
OSNIVAČ I OVLAŠĆENI ZASTUPNIK DOO „ČELEBIĆ“

Tomislav Čelebić



A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is cursive and appears to read 'Tomislav Čelebić'. To the right of the signature is a circular official stamp of the company 'ČELEBIĆ DOO', with the text 'ČELEBIĆ DOO' and 'PODGORICA' visible.