

УГОВОР о заједничкој изградњи

- УГОВОРНЕ СТРАНЕ:**
1. Предузеће за финансирање и управљање капиталом «СТАНКОМ ХОЛДИНГ КОМПАНИЈА» а.д. Београд, Краљице Катарине бр.53, (у даљем тексту: **ИНВЕСТИТОР**), које заступа генерални директор Снежана Петровић, и
 2. Предузеће за посредовање у промету некретнина, грађевинарство и трговину «DELTA LEGAL» d.o.o., Београд, Београд, Косте Рацина бр.13а (у даљем тексту: **СУИНВЕСТИТОР**), које заступа директор Александар Лукић

ПРЕДМЕТ: *Регулисање међусобних права и обавеза о заједничкој изградњи: уређења грађевинског земљишта, израде пројектне документације, обезбеђење одобрења за градњу блока 48 Б у оквиру ДУП-а «Спортски центар», у Београду*

Члан 1.

Уговорне стране констатују:

1. Да је ИНВЕСТИТОРУ, Решењем СО Чукарица II-04 бр.06-80/91 од 24.06.1991.године и изменама истог решења II-04 бр.06-34/92 од 20.05.1992.године, II-04 бр. 06-56/92 од 13.07.1992.године, II-04 бр.06-93/24-92 од 23.11.1992.године и II-04 бр.06-35/93 од 12.04.1993.године и број 463-352/99-ИО од 22.03.1999.године, додељено на коришћење градско грађевинско земљиште на подручју ДУП-а «Спортски центар» у Жаркову, ради изградње стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката и гаража;
2. Да су Дирекција за грађевинско земљиште изградњу Београда Ј.П., из Београда, Његошева бр.84/IV (у даљем тексту: Дирекција) и ИНВЕСТИТОР закључиле Уговор бр. 869/1-35 од 28.04.1993.године, о регулисању међусобних односа на уређивању грађевинског земљишта;
3. Да су Уговорне стране заинтересоване за заједничко финансирање и изградњу блока 48Б у оквиру ДУП-а «Спортски центар», у оквиру кога је Регулационим планом планирана изградња 6 ламела и то са ццо 1.684,17 м² стамбеног и ццо 347,50 м² пословног простора.

Члан 2.

Предмет овог Уговора је заједничко финансирање и изградња блока 48 В у оквиру ДУП-а «Спортски центар», у оквиру кога је Регулационим планом планирана изградња: стамбеног простора 10.105 м² нето површине и 2.085,00 м² нето површине пословног простора, што је укупно 12.190,00м², са припадајућим склоништем.

Члан 3.

Уговорне стране сагласно утврђују да је однос улагања у реализацију заједничког финансирања и изградње објекта ближе одређених у члану 2. овог Уговора, следећи:

- ИНВЕСТИТОРУ – 28,5 % од укупне површине свих садржаја, а што износи 3.474,15 м²
- СУИНВЕСТИТОРУ – 71,5 % од укупне површине свих садржаја, а што износи 8.715,85 м².

Однос улагања утврђен је на основу преузетих обавеза из овог Уговора.

ИНВЕСТИТОР је сагласан да СУИНВЕСТИТОР по основу његових улагања у изградњу предметних ламела – објеката припада у својину изграђени простор у односу утврђеном овим Уговором.

Уговорне стране су сагласне да тачне површине и структуру припадајућих простора утврде Анексом и коначним обрачуном.

Члан 4.

Обавезе ИНВЕСТИТОРА су:

1. да реши имовинско-правне односе на предметној локацији и исплати накнаду за изузето односно пренето земљиште у целости,
2. да обезбеди све прикључке до граничних шаhti предметних објеката,
3. да изврши радове на секундарном опремању и припремању земљишта,
4. да обезбеди одобрења за изградњу, по добијању извод из урбанистичког плана и идејног пројекта од стране СУИНВЕСТИТОРА
5. да обезбеди потврду о пријави почетка радова по добијању главног пројекта ревидованог од стране овлашћене куће,
6. да СУИНВЕСТИТОРА уведе у посао у року од 10 дана од дана пријаве почетка радова,
7. да врши надзор над динамиком и квалитетом извођења свих врста радова, као и да контролише извођење у складу са одобреном техничком документацијом,
8. да у року од 30 дана по завршетку радова који су предмет овог Уговора обезбеди технички преглед, прибави употребну дозволу и омогући усељење објекта.

Члан 5.

Обавезе СУИНВЕСТИТОРА су:

1. трошкови Елемената I, II и IV, (укупни трошкови уређења грађевинског земљишта и потребне инфраструктуре, тј. обавезе према Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу ЈП),
2. обавезе према јавним комуналним предузећима, за предметне објекте,
3. да обезбеди идејне и главне пројекте са свим потребним сагласностима и сноси трошкове израде истих, уз обавезну сагласност ИНВЕСТИТОРА на идејно решење,
4. трошкови издавања одобрења за грађење, техничког прегледа и издавања употребне дозволе,
5. да обезбеди услове и преда комплетну документацију ИНВЕСТИТОРУ за подношење пријаве почетка радова, најкасније до 15.04.2004.године,
6. да у року од 10 дана по потписивању овог Уговора достави ИНВЕСТИТОРУ динамику обезбеђења услова за одобрење за градњу и пријаву почетка радова,
7. да сноси трошкове изградње и изгради објекат са инсталацијама до места прикључка на инфраструктуру савесно, квалитетно и стручно у складу са позитивним прописима, важећим стандардима и правилима струке, у свему према одобреној пројектној документацији,
8. да обезбеди градилиште према важећим прописима,
9. да обезбеди чување непокретности које припадају ИНВЕСТИТОРУ до примопредаје истих,
10. да до увођења у посао достави ИНВЕСТИТОРУ динамику изградње ОБЈЕКТА као и матрицу учешћа појединих радова у укупној цени грађења



11. да изврши пријаву почетка радова надлежном надзорном органу,
12. да уредно одржава градилиште, околне тротоаре и коловозе, и обезбеди несметани рад саобраћаја,
13. да ажурно и уредно води грађевински дневник, грађевинску књигу и осталу градилишну документацију,
14. да сноси трошкове струје, воде, и телефона на градилишту,
15. да осигура и чува од било каквих оштећења своје изведене радове и материјал до примопредаје истих,
16. да обезбеди и сноси трошкове отклањања недостатака на предметним објектима у гарантном року

СУИНВЕСТИТОР се обавезује да обезбеди почетак извођења радова у року од 10 дана од дана увођења у посао и пријема потврде пријаве почетка радова са другом документацијом неопходном за изградњу и исте заврши у року од 16 месеци.

Члан 6.

СУИНВЕСТИТОР се обавезује да закључи уговор са Дирекцијом најкасније до 31.01.2004.године и плати накнаду за уређивање грађевинског земљишта на начин и у роковима по том уговору.

ИНВЕСТИТОР је сагласан да СУИНВЕСТИТОР изврши избор начина плаћања обавезе према Дирекцији и надлежним јавним предузећима, а у складу са важећим одлукама.

Уколико СУИНВЕСТИТОР не испуни обавезу из става 1.овог члана, овај Уговор се сматра раскинутим.

Члан 7.

Уговорне стране су сагласне да заједнички одреде стручни надзор за све врсте радова и исти финансирају у односу 28,5 % ИНВЕСТИТОР и 71,5 % СУИНВЕСТИТОР.

Члан 8.

СУИНВЕСТИТОР се овлашћује да у своје име, а у циљу реализације свих преузетих обавеза, закључује уговоре са трећим лицима овлашћеним за ту врсту послова.

СУИНВЕСТИТОР прихвата одговорност за квалитет изведених радова и видљиве и скривене мане према трећим лицима.

СУИНВЕСТИТОР се обавезује да преда ИНВЕСТИТОРУ као гаранцију за извршење својих обавеза сходно ставу 2. овог члана менице наплативе у висини двомесечне вредности изведених радова, у року од 8 дана од потписивању овог Уговора.

Члан 9.

ИНВЕСТИТОР се обавезује да СУИНВЕСТИТОРА ни на који начин неће ометати у извођењу радова на изградњи објекта из члана 1. овог Уговора.

ИНВЕСТИТОР се обавезује да СУИНВЕСТИТОРУ изда све неопходне сагласности и овлашћења неопходна за несметано извођење радова на изградњи на основу прибављених одобрења за изградњу објекта и дозвола и сагласности комуналних предузећа.

Члан 10.

Уговорне стране споразумно утврђују да ИНВЕСТИТОР стиче у искључиву својину 28,5 %, а СУИНВЕСТИТОР стиче у искључиву својину 71,5 % од укупне нето површине новоизграђеног објекта, по свакој етажи у објекту посебно.



Уговорне стране су сагласне да ће по прибављању одобрења за грађење, сачинити спецификацију посебних делова зграде, којим ће извршити физичку поделу свих садржаја, који припадају у искључиву својину, свакој Уговорној страни, како је то дефинисано ставом 1. овог Уговора.

Сразмерни део непокретности на коме СУИНВЕСТИТОР стиче право отуђења пре завршетка изградње, утврђује се на бази:

- месечне реализације изведених радова, умањено за 10% и
- припадајућег процента учешћа у реализацију изградње предметних објеката

Члан 11.

Уколико СУИНВЕСТИТОР не поштује рокове извођења, предвиђене овим Уговором, дужан је да на писмену опомену ИНВЕСТИТОРА исте надокнаде у наредних 30 (тридесет) дана.

Уколико СУИНВЕСТИТОР ни у накнадном року из става 1. овог члана не постигне уговорену динамику, дужан је да напусти градилиште и омогући ИНВЕСТИТОРУ да уведе другог извођача.

У случају наступања околности из става 2. овог члана, Уговорне стране ће раскинути Уговор, а СУИНВЕСТИТОР има право наплате својих потраживања за изведене радове преко м2 непокретности у свим објектима, сразмерно уговореном односу.

Уколико до раскида Уговора дође кривицом или на захтев ИНВЕСТИТОРА, СУИНВЕСТИТОР има право наплате својих доспелих потраживања у првој завршеној ламели.

Члан 12.

У случају раскида Уговора по било ком основу, Уговорне стране се обавезује да у року од 3 дана образују заједничку комисију, са задатком да утврде коначан обрачун по овом Уговору у року од 7 дана.

Уколико било која Уговорна страна одуговлачи или омета формирање или рад ове комисије, ангажоваће се Градски завод за вештачење на иницијативу било које стране.

Трошкове рада Градског завода за вештачење, сносиће она Уговорна страна чијом кривицом је до раскида Уговора дошло.

Члан 13.

У случају непридржавања уговорених рокова, законских прописа и одступања од пројектне документације, СУИНВЕСТИТОР ће сносити сву евентуалну штету коју претрпи ИНВЕСТИТОР.


Члан 14.

По завршетку изградње, СУИНВЕСТИТОР је дужан да у писменој форми обавести ИНВЕСТИТОРА, о завршетку радова.

Након обавештења о завршетку радова, Уговорне стране су дужне да именују своје представнике у Комисији за квалитативни преглед и Комисији за коначни обрачун, који ће учествовати и у раду са Комисијом за технички преглед.

СУИНВЕСТИТОР је дужан да отклони све недостатке констатоване записником Комисије за квалитативни преглед у року од 7 дана, од дана констатовања уочених недостатака.





За радова из става 1. овог члана, које СУИНВЕСТИТОР не отклони у року, трајно ће се одбити СУИНВЕСТИТОР при коначном обрачуну, а у износу који са сигурношћу обезбеђује њихово отклањање преко другог извођача.

Уговорне стране су дужни да у року од 20 дана од завршетка квалитативног пријема објекта и завршеног техничког прегледа, сачине коначни обрачун изведених радова.

Уколико не постигну договор о коначном обрачуну, у року из предходног става, ангажоваће се Градски завод за вештачење, а трошкове ће сносити свака уговорна страна сразмерно односу утврђеном овим Уговором.

Обрачун међусобних потраживања уговорних страна, вршиће се преко м2 непокретности и на бази зајенички договорене цене за обрачун од 950,00 еура/м2.

Члан 15.

Гарантни рок за све изведене радове одређује се према Одлуци о минималним гарантним роковима, односно према изјави из понуде, а за уграђену опрему, гарантни рок траје онолико колико је дат у гарантним листовима произвођача.

Члан 16.

СУИНВЕСТИТОР се обавезује да у току гарантног рока отклони све недостатке који су последица неквалитетно изведених радова, који су предмет овог Уговора, о свом трошку, у року од 15 дана од дана пријема обавештења од стране ИНВЕСТИТОРА.

Уколико СУИНВЕСТИТОР не приступи отклањању недостатака у року из става 1. овог члана, сматраће се да је овластио ИНВЕСТИТОРА да преко трећег отклони недостатке на терет СУИНВЕСТИТОР, поступајући у духу доброг привредника.

У циљу обезбеђења надокнаде средстава из предходног става, СУИНВЕСТИТОР је дужан да ИНВЕСТИТОРУ преда одговарајућу гаранцију (менице) на износ од 5% вредности објекта по коначном обрачуну, које је ИНВЕСТИТОР дужан да врати Суинвеститоту по истеку гарантног рока.

Члан 17.

Трошкове пореза на пренос апсолутних права по овом Уговору за непокретности које припадају СУИНВЕСТИТОРУ, сноси СУИНВЕСТИТОР .

Члан 19.

За све што није предвиђено овим Уговором, важе позитивни законски прописи, који регулишу ову материју.

Члан 20.

Све спорове у току реализације овог Уговора, уговорне стране ће решавати споразумно, а уколико споразум не постигну, надлежан је Трговински суд у Београду.

Члан 21.

Овај Уговор сачињен је у 6 (шест) истоветних примерака од којих су по 3 (три) за сваку уговорну страну.

СУИНВЕСТИТОР

Директор

Александар Лукић

БЕОГРАД

За ИНВЕСТИТОРА

Генерални директор

Др. Снежана Петровић

Бр - ОВ - 17254/06

ПОТВРЂУЈЕ СЕ ДА СУ ПРЕДЊИ УГОВОР СВОЈЕРУЧНО ПОТПИСАЛИ И ЗА СВОЈ ПОТПИС НА ЊЕМУ ПРИЗНАЛИ ПУНОМОЋНИК ПРОДАВЦА ПЕЂАНАЦ МИЛАН И КУПАЦ АЛЕКСАНДАР ЛУКИЋ

ИСТОВЕТНОСТ ИМЕНОВАНИХ УТВРЂЕНА НА ОСНОВУ ЛИЧНИХ КАРТИ.
ТАКСА ЗА ОВЕРУ У ИЗНОСУ ОД = 1.333,00 ДИН. НАПЛАЂЕНА И
ПОНИШТЕНА НА ПРИМЕРКУ КОЈИ ОСТАЈЕ У СУДУ.

И ОПШТИНСКИ СУД У БЕОГРАДУ

18 OCT 2006

ГОД.

РЕФЕРЕНТ ОВЕРЕ



[Faint signature]

[Faint signature]

[Faint signature]

[Faint signature]