

AGREEMENT FOR PURCHASE AND SALE OF REAL PROPERTY

This Agreement for purchase and sale of real property (hereinafter: the **Agreement**) is concluded in Belgrade on 12th of February 2020 by and between the following contracting parties:

1. **Novi Dom RED d.o.o. Beograd**, 310, Vojvode Stepe Street, ID number: 21160458, TIN: 109315660, (hereinafter: the **Seller**), represented by Maja Tomić and Jelisaveta Jelić under Power of Attorney

and

2. **Aleksandra (Slobodan) Živković**, 42, Konstantina Jovanovića Street, Zemun, Belgrade, personal id. no. 0304986345018 (hereinafter: the **Buyer**)

The Seller and the Buyer shall be hereinafter jointly referred to as the Contracting Parties.

Introduction

- (A) The Seller is the investor of the business and residential facility phase 3, consisting of Lamella No. 1, Lamella No. 2 and Lamella No. 6, with a part of underground garage, associated infrastructure, green and free area (hereinafter: the **Facility**) which is being constructed based on the Construction Permit issued by the Secretariat for Urban Planning and Construction, City of Belgrade, under no. ROP-BGDU-19600-CPI-1/2019 – int. no. IX-20 no. 351-387/2019 of 30 July 2019 (final as of 09 August 2019) (hereinafter: the **Construction Permit**), as well as the business and residential facility phase 2, consisting of Lamella No. 9 and Lamella No. 10, with a part of underground garage, based on the Use Permit issued by the Secretariat for Urban Planning and Construction, City of Belgrade, under no. ROP-BGDU-4528-IUP-2/2019 – int. no. IX-20 no. 351.033-63/2019 of 29 May 2019 (final as of 10 June 2019) (hereinafter: the

УГОВОР О КУПОПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ

Овај Уговор о купопродаји непокретности (у даљем тексту: **Уговор**) је закључен у Београду дана 12.02.2020. између следећих уговорних страна:

1. **Novi Dom RED d.o.o. Beograd**, ул. Војводе Степе 310, Београд, матични број: 21160458, ПИБ: 109315660, (у даљем тексту: **Продавац**), кога заступају Маја Томић и Јелисавета Јелић по пуномоћју

и

2. **Александра (Слободан) Живковић**, Константина Јовановића 42, Земун, Београд, ЈМБГ 0304986345018 (у даљем тексту: **Купац**)

Продавац и Купац ће заједнички у даљем тексту бити означени као Уговорне стране.

Уводне одредбе

- (A) Продавац је инвеститор пословно-стамбеног објекта фазе 3, коју чине Ламела бр. 1, Ламела бр. 2 и Ламела бр. 6 са делом подземне гараже, припадајућом инфраструктуром, зеленим и слободним површинама (у даљем тексту: **Објекат**) који се гради на основу Грађевинске дозволе издате од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Града Београда под бројем ROP-BGDU-19600-CPI-1/2019 – инт. бр. IX-20 бр. 351-387/2019 од 30.07.2019. године (правноснажно од дана 09.08.2019. године) (у даљем тексту: **Грађевинска дозвола**), као и пословно-стамбеног објекта фазе 2, коју чине Ламела бр. 9 и Ламела бр. 10 са делом подземне гараже, на основу Употребне дозволе издате од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Града Београда под бројем ROP-BGDU-4528-IUP-2/2019 – инт. бр. IX-20 бр. 351.033-63/2019 од

Use Permit), all on the land comprised of cadastral lot 7670/1, registered in Cadastral Registry sheet number 369, Cadastral Municipality Voždovac, which is owned by the Seller (hereinafter: the **Land**). The Facility is part of the business and residential complex on cadastral lot 7670/1, registered in Cadastral Registry sheet number 369, Cadastral Municipality Voždovac, which is constructed in several phases (hereinafter: the **Complex**).

29.05.2019. године (правноснажно од дана 10.06.2019. године) (у даљем тексту: **Употребна дозвола**), све на земљишту које чини катастарска парцела 7670/1, уписана у лист непокретности број 369, Катастарска општина Вождовац, које је у власништву Продавца (у даљем тексту: **Земљиште**). Објекат је део пословно-стамбеног комплекса на катастарској парцели 7670/1, уписаној у лист непокретности број 369, Катастарска општина Вождовац, а који се гради у више фаза (у даљем тексту: **Комплексе**).

- (B) The Contracting Parties have concluded the Preliminary agreement for purchase and sale of real property on 24th December 2019 before competent notary public, Nikola Vojnovic, notarized under number OPU: 2216/2019.
- (C) By signing this Agreement, the Seller and the Buyer wish to regulate mutual rights and obligations in relation to the purchase and sale of the Real Property under construction which is the subject matter of this Agreement.

- (B) Уговорне стране су дана 24.12.2019. године пред надлежним јавним бележником Николом Војновићем закључили Предуговор о купопродаји непокретности солемнизован под бројем ОПУ: 2216/2019.

- (C) Потписивањем овог Уговора Продавац и Купац желе да регулишу међусобна права и обавезе у вези купопродаје Непокретности у изградњи која је предмет овог Уговора.

1. Subject of the Agreement

- 1.1. The Seller sells and the Buyer purchases the following real properties:

- a) the apartment marked in the project design documentation as **apartment no. 1.47**, with designed surface of **82,68 m²**, structurally four-room, located on the sixth floor of the residential building-lamella number 1, in 3 Generala Rasica Street,
- with associated storage space marked in the project design documentation as **storage space no. 2-S12**, with the surface of **2 m²**, located on the second level of the underground premises (level -2),
- b) parking space marked in the project design documentation as **parking space no. 149**, with the surface of **12,5 m²**, located on the second level of the underground garage (level

1. Предмет Уговора

- 1.1. Продавац продаје, а Купац купује следеће непокретности:

- a) стан који је у пројектно техничкој документацији означен као **стан бр. 1.47**, пројектоване површине **82,68 м²**, по структури четворсобан, који се налази на шестом спрату, стамбеног објекта-ламела број 1, у улици Генерала Рашића бр. 3,
- са припадајућом оставом која је у пројектно техничкој документацији означена као **остава бр. 2-S12**, површине **2 м²**, која се налази на другом нивоу подземних просторија (ниво -2),
- b) паркинг место које је у пројектно техничкој документацији означено као **паркинг место бр. 149**, површине **12,5 м²**, које се налази на другом нивоу подземне гараже (ниво -2) у оквиру

-2), within the residential building-lamella number 10, in 63 Bilecka Street,

- c) parking space marked in the project design documentation as **parking space no. 150**, with the surface of **12,5 m²**, located on the second level of the underground garage (level -2), within the residential building-lamella number 10, in 63 Bilecka Street,

all on cadastral lot number 7670/1, CM Voždovac in Belgrade, Vojvode Stepe St. (hereinafter jointly referred to as: the **Real Property**). Graphic description of the Real Property which is the subject matter of this Agreement is provided in Appendix 1 of this Agreement.

Furthermore, in accordance with the Law on Construction and the provisions of the Law on the Real Property Transfer, the Contracting Parties agree and acknowledge that the land for the regular use of the Facility shall comprise of the land located beneath such Facility only (the **Regular Use Land**).

With regards to the acquisition of rights over the land on which the Real Estate(s) are located, in accordance with the regulations stipulated in the previous paragraph, the Contracting parties mutually agree that the Seller shall sell, based on this Agreement, and the Buyer shall buy exclusively the co-ownership part of the Regular Use Land. In that regard, the Buyer shall, in accordance with the law, be entitled to ownership over the part of the Regular Use Land only.

Agreed specifications for finishing works

- 1.2. Options for finishing fit-out and the interior design of the Real Property are given in Appendix 2 of this Agreement.

The Seller may at its sole discretion finish the Real Property in accordance with any of the options defined in Appendix 2.

- 1.3. If any of the items specified in Appendix 2 is no longer available on the market (and in such case only), the Seller may replace such item with an item of similar quality, within the similar price range, provided that he previously notify the Buyer about such event.

стамбеног објекта-ламела број 10, у улици Билећка бр. 63,

- c) паркинг место које је у пројектно техничкој документацији означено као **паркинг место бр. 150**, површине **12,5 m²**, које се налази на другом нивоу подземне гараже (ниво -2) у оквиру стамбеног објекта-ламела број 10, у улици Билећка бр. 63,

све на парцели број 7670/1, КО Вождовац, у Београду, Улица Војводе Степе (у даљем тексту заједно означени као: **Непокретност**). Графички приказ Непокретности која је предмет овог Уговора, дат је у Прилогу 1 овог Уговора.

Даље, у складу са Законом о планирању и изградњи и одредбама Закона о промету непокретности, Уговорне стране сагласно констатују да се земљиштем за редовну употребу Објекта сматра само земљиште под Објектом (у даљем тексту: **Земљиште за редовну употребу**).

У погледу стицања права на земљишту на којем се Непокретност(и) налазе, а у складу са прописима наведеним у претходном ставу, Уговорне стране сагласно констатују да ће Продавац по основу овог Уговора продати, а Купац купити искључиво сувласнички део Земљишта за редовну употребу. У том смислу, Купац ће, имати право својине искључиво над делом Земљишта за редовну употребу.

Уговорене спецификације за завршно опремање

- 1.2. Опције за завршно опремање и унутрашњи дизајн Непокретности дате су у Прилогу 2 овог Уговора.

Продавац може према сопственој дискрецији Непокретност завршити у складу са било којом од опција дефинисаних у Прилогу 2.

- 1.3. У случају да неки од производа специфицираних у Прилогу 2 није више доступан на тржишту (и једино у том случају), Продавац ће имати право да тај производ замени производом сличног квалитета, у сличном ценовном оквиру.

The Buyer accepts this possibility and waives the right to claim on that ground that the Real Property is not in compliance with the agreed specifications, to require any decrease of the Purchase Price or implement any other legal remedy against the Seller on that ground.

2. Purchase Price

2.1. Purchase price for the Real Property specified in Article 1.1 of this Preliminary Agreement is **EUR 166,515.15** (in words: one hundred sixty six thousand five hundred fifteen euro fifteen euro cents) net of VAT, out of which:

- a) the purchase price for the apartment no. 1.47 is EUR 148,181.82 (in words: one hundred forty eight thousand one hundred eighty one euro eighty two euro cents) net of VAT,
- b) the purchase price for the parking space no. 149 is EUR 9,166.67 (in words: nine thousand one hundred sixty-six euro sixty-seven euro cents) net of VAT,
- c) the purchase price for the parking space no. 150 is EUR 9,166.67 (in words: nine thousand one hundred sixty-six euro sixty-seven euro cents) net of VAT,

Increased by the applicable VAT, the purchase price for the Real Property totals **EUR 185,000.00** (in words: one hundred eighty-five thousand euro) (hereinafter: the **Purchase Price**).

2.2. The Contracting Parties agree and acknowledge that the Purchase Price for the Real Property with the level of completion and fit-out as defined in Appendix 2 is fixed and unchangeable, and that it is not subject to any subsequent changes.

2.3. The Contracting Parties agree and acknowledge that the Purchase Price is determined by m2 taking into account all of its characteristics. The surface area of the

уз обавезу да о тој околиности претходно обавести Купца. Купац прихвата ову могућност и одриче се права да по том основу оспорава сагласност Непокретности са уговореним спецификацијама, захтева смањење Купопродајне цене или искористи било које друго правно средство против Продавца по том основу.

2. Купопродајна цена

2.1. Купопродајна цена за Непокретност из члана 1.1 овог Предуговора износи **166,515.15 ЕУР** (словима: стотину шездесет шест хиљада пет стотина петнаест евра петнаест евра центи) без ПДВ-а, од чега:

- a) купопродајна цена за стан бр. 1.47 износи 148,181.82 ЕУР (словима: стотину четрдесет осам хиљада стотину осамдесет један евра осамдесет два евра цента) без ПДВ-а,
- b) купопродајна цена за паркинг место бр. 149 износи 9,166.67 ЕУР (словима: девет хиљада стотину шездесет шест евра шездесет седам евра центи) без ПДВ-а,
- c) купопродајна цена за паркинг место бр. 150 износи 9,166.67 ЕУР (словима: девет хиљада стотину шездесет шест евра шездесет седам евра центи) без ПДВ-а,

Увећано за примењиву стопу ПДВ-а купопродајна цена за Непокретност износи укупно **185,000.00 ЕУР** (словима: стотину осамдесет пет хиљада евра) (у даљем тексту: **Купопродајна цена**).

2.2. Уговорне стране сагласно утврђују да је Купопродајна цена за Непокретност у нивоу завршености и опремљености који је дефинисан Прилогом 2 фиксна и непроменљива те да није подложна накнадним променама.

2.3. Уговорне стране сагласно констатују да је Купопродајна цена утврђена по м2 уважавајући све њене карактеристике. Површина Непокретности наведена у

Real Property stated in Article 1 has been determined in accordance with the following measurement standard: the area between the inner side of the outer walls of the Real Property, less the partition walls plus the surface of the balcony. After the completion of the construction of the Real Property, the Contracting Parties shall deem as relevant the surface area stated in the minutes of the committee for technical inspection. If the surface area of the Real Property stated in the minutes of the committee for technical inspection deviates from the surface area stated in article 1 by +/- 3%, both Contracting Parties shall consider such deviation acceptable and there will be no correction of the Purchase Price. In case of any deviation as to less constructed area which exceeds 3%, the Seller shall reimburse/return to the Buyer the overpaid amount of the Purchase Price calculated as follows: the paid price per m2 for each m2 of difference exceeding 3% of acceptable deviation. It is hereby specifically clarified that in case of more constructed area of the Real Property, the Buyer will in no event be obliged to pay to the Seller any additional amount regardless of the percentage of deviation.

3. Manner of Payment of the Purchase Price

3.1. The Buyer is obliged to pay the Purchase Price to the Seller in the following manner:

- a) 20% of the Purchase Price in the amount of EUR 37,000.00 (in words: thirty-seven thousand euro), Contracting Parties mutually agree that the Buyer has paid within 10 (ten), working days as of the date of signing of the Preliminary Agreement;
- b) 80% of the Purchase Price in the amount of EUR 148,000.00 (in words: one hundred forty-eight thousand euro) from the loan proceeds with Banca Intesa, not later than 15 (fifteen) calendar days from the day of conclusion and notarization of mortgage statement.

3.2. The Buyer shall pay the Purchase Price for

члану 1 утврђена је у складу са следећим стандардом мерења: површина између унутрашње стране спољних зидова Непокретности, умањена за преградне зидове плус површина балкона. По завршетку изградње Непокретности Уговорне стране ће меродавном сматрати површину наведену у записнику комисије за технички преглед. У случају да површина Непокретности утврђена у записнику о техничком прегледу објекта одступа од површине наведене у члану 1 за +/- 3%, обе Уговорне стране такво одступање ће сматрати прихватљивим и неће доћи до корекције Купопродајне цене. У случају одступања у смислу мање изграђене површине које прелази 3% Продавац ће Купцу надокнадити/вратити више плаћен износ Купопродајне цене обрачунато на следећи начин: плаћена цена по м2 за сваки м2 разлике преко 3% дозвољеног одступања. Посебно се разјашњава да у случају више изграђене површине Непокретности, Купац ни у ком случају неће бити дужан да Продавцу плати било који додатни износ без обзира на проценат одступања.

3. Начин плаћања Купопродајне цене

3.1. Купац је дужан да Купопродајну цену плати Продавцу на следећи начин:

- a) 20% од Купопродајне цене у износу од 37,000.00 ЕУР (словима: тридесет седам хиљада евра), Уговорне стране сагласно констатују да је Купац исплатио у року од 10 (десет) радних дана од дана потписивања Предуговора;
- b) 80% од Купопродајне цене у износу од 148,000.00 ЕУР (словима: стотину четрдесет осам хиљада евра) из средстава кредита код Banca Intesa, најкасније у року од 15 (петнаест) календарских дана од дана потписивања и овере заложне изјаве.

3.2. Купац ће Купопродајну цену за стан

the apartment in foreign currency in total net amount of **EUR 148,181.82** (in words: one hundred forty eight thousand one hundred eighty one euro eighty two euro cents) into the foreign currency account of the Seller held with Raiffeisen banka a.d. Beograd **265-1000000228545-12**, while the Purchase Price for the parking spaces the Buyer shall pay in foreign currency in total net amount of **EUR 18,333.34** (in words: eighteen thousand three hundred thirty-three euro thirty-four euro cents) into the foreign currency account of the Seller held with Raiffeisen banka a.d. Beograd **265-1000000188095-15**. The Buyer shall pay the applicable VAT in relation to the Purchase Price, in amount of **EUR 18,484.85** (in words: eighteen thousand four hundred eighty-four euro eighty-five euro cents), in RSD countervalue at the middle exchange rate of the National Bank of Serbia on the day of payment, into the Seller's account held with Raiffeisen bank a.d. Beograd **265-1110310001794-49**.

Payment of Purchase price within the above stipulated deadlines represents the material part of the Agreement.

- 3.3. Payments by the Buyer shall be deemed effected only if the relevant amounts have been credited to the bank accounts stated herein.
- 3.4. After the payment of the Purchase Price, the Seller shall issue to the Buyer the certificate of payment of total Purchase Price and certify it with its stamp.
- 3.5. For avoidance of doubt, the Buyer shall pay all costs that may occur related to bank fees in regard to payment of the installments of the Purchase Price to the Seller.

4. Project financing

- 4.1. By signing this Agreement the Buyer confirms that is aware that the Seller is financing the construction of the Complex from the loan proceeds with the Raiffeisen banke a.d. Beograd (hereinafter: **Raiffeisen Bank**), secured by mortgages registered on the whole Complex the construction of which has been approved by the Construction Permit, which includes the Real Property which is the subject matter of

исплатити у девизама у укупном нето износу од **148,181.82 ЕУР** (словима: стотину четрдесет осам хиљада стотину осамдесет један евро осамдесет два евро цента) на девизни рачун Продавца код Raiffeisen banke a.d. Beograd **265-1000000228545-12**, док ће Купопродајну цену за паркинг места исплатити у девизама у укупном нето износу од **18,333.34 ЕУР** (словима: осамнаест хиљада три стотине тридесет три евра тридесет четири евро цента) на девизни рачун Продавца код Raiffeisen banke a.d. Beograd **265-1000000188095-15**. Износ припадајућег ПДВ-а везаног за Купопродајну цену, у износу од **18,484.85 ЕУР** (словима: осамнаест хиљада четири стотине осамдесет четири евра осамдесет пет евро центи), Купац ће исплатити у РСД противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан плаћања, на рачун Продавца код Raiffeisen banke a.d. Beograd **265-1110310001794-49**.

Исплата Купопродајне цене у изнад наведеним роковима представља битан елемент Уговора.

- 3.3. Сматраће се да је Купац извршио уплате само уколико су одговарајући износи примљени на банкарске рачуне који су наведени у овом члану.
- 3.4. По исплати Купопродајне цене, Продавац ће Купцу издати и својим печатом оверити потврду о исплати укупне Купопродајне цене.
- 3.5. Ради избегавања сумње, Купац ће сносити све трошкове који могу настати по основу банкарских провизија у вези са исплатом рата Купопродајне цене Продавцу.

4. Пројектно финансирање

- 4.1. Купац потписом овог Уговора потврђује да је упознат да изградњу Комплекса Продавац финансира из средстава кредита Raiffeisen banke a.d. Beograd (у даљем тексту: **Raiffeisen banka**), у чију корист су као средство обезбеђења уписане хипотеке на целом Комплексу, чија изградња је одобрена Грађевинском дозволом, што укључује и Непокретност

the Main Agreement.

- 4.2. The Seller confirms that the Raiffeisen Bank shall issue a permit for release of mortgage over the Real Property once the Buyer pays total amount of the Purchase Price. In witness whereof, the Seller incloses the Letter of intent from Raiffeisen Bank attached as the Appendix 3 herein and made an integral part of this Agreement.
- 4.3. Promptly after the Buyer pays the Purchase Price for the Real Property in full, the Seller shall submit to the Raiffeisen Bank—mortgagee, the request for issuance of the permit for release of mortgage over the Real Property which is the subject matter of this Agreement.
- 4.4. The Buyer and the Seller specifically agree that the Seller may pledge and/or assign its receivables under this Agreement only in favour of Raiffeisen Bank, and the Buyer specifically agrees to such pledge/assignment. The Seller cannot assign/pledge its receivables under this Agreement in favour of any other party.

5. Seller's warranties

- 5.1. With regard to the Real Property which is the subject matter of this Agreement the Seller represents and warrants to the Buyer that the Real Property is owned solely by the Seller, that it is not subject to any prohibition of disposal, that it is not subject of any dispute, that the Seller has not received any down payment from a third party and that it has not concluded with a third party any preliminary agreement and/or agreement for purchase and sale of Real Property, as well as that the subject Real Property is not burdened by any other encumbrances except for the mortgage registered on the whole Complex in favour of the bank financing the project.
- 5.2. The Seller is liable for any legal deficiencies, and obliged to protect the Buyer against eviction.

која је предмет овог Уговора.

- 4.2. Продавац потврђује да ће Raiffeisen банка издати дозволу за брисање хипотеке са Непокретности када Купац исплати Купопродајну цену у потпуности. У потврду наведеног, Продавац прилаже Изјаву о намери Raiffeisen банке која се налази у Прилогу 3 овог Уговора и чини његов саставни део.
- 4.3. Продавац се обавезује да одмах након што Купац у целости исплати Купопродајну цену за Непокретност, поднесе Raiffeisen banci – хипотекарном повериоцу захтев за издавање дозволе за брисање хипотеке са Непокретности која је предмет овог Уговора.
- 4.4. Купац и Продавац су изричито сагласни да Продавац може заложити и/или уступити своја потраживања по овом Уговору искључиво у корист Raiffeisen банке и Купац се изричито саглашава са таквим залагањем/уступањем. Продавац не може уступити/заложити своја потраживања по овом Уговору у корист било ког другог лица.

5. Гаранције Продавца

- 5.1. У погледу Непокретности која је предмет овог Уговора Продавац тврди и гарантује Купцу да је Непокретност искључиво власништво Продавца, да није под забраном располагања, да није предмет спора, да није примио капару од трећег лица и да са трећим лицем није закључио предуговор и/или уговор о купопродаји Непокретности, као и да предметна Непокретност није оптерећена било каквим другим теретима осим хипотеке која је уписана на целом Комплексу у корист банке која финансира пројекат.
- 5.2. Продавац сноси одговорност за евентуалне правне недостатке и дужан је да пружи Купцу заштиту од евикције.

6. Deadline for completion of construction and handover of Real Property

- 6.1. The Seller has obtained positive minutes of performed technical acceptance for the parking spaces. The Seller is obliged to develop the Real Property – the apartment and obtain the receipt of positive minutes of performed technical acceptance of the Facility by 31 January 2020, with the possibility to extend this deadline for a maximum of 1 (one) month, i.e. until 29 February 2020. The deadlines specified in this Article may be extended due to force majeure (e.g. a longer period of rainy days, low temperatures which prevent any technological process, strike of state authorities), as well as other reasons and circumstances which the Seller could not have reasonably foreseen at the moment of signing this Agreement or overcome during the process of construction ("**Force Majeure**").
- 6.2. The Seller is obliged to hand the Real Property into the possession of the Buyer immediately after the receipt of positive minutes of performed technical acceptance of the Facility and after the Seller receives the full amount of Purchase Price from the Buyer. In case that minor defects are identified during the technical acceptance of the Facility, the hand over of the Real Property will be postponed within the time which is necessary and appropriate for removal of those defects.
- 6.3. If the Seller does not obtain positive minutes of technical acceptance of the Facility in accordance with Article 6.1, it shall owe to the Buyer contractual penalty in the amount of 10 EUR/m² for each month of delay, whereas the total amount of the contractual penalty cannot exceed 2.5% of net agreed Purchase Price of the Real Property. In accordance with article 6.1 in case of delay caused by force majeure the Seller is not obliged to pay the contractual penalty to the Buyer during the period of delay caused by a Force Majeure event.
- 6.4. The Handover will occur once: (i) the Seller receives the full amount of Purchase Price and (ii) after the fulfillment of the terms

6. Рок за завршетак изградње и примопредају Непокретности

- 6.1. Продавац је прибавио позитиван записник о извршеном техничком прегледу за паркинг места. Продавац се обавезује да изгради Непокретност – стан и прибави позитивни записник о извршеном техничком прегледу Објекта до 31. јануара 2020. године, уз могућност да се овај рок продужи за највише 1 (један) месец, односно до 29. фебруара 2020. године. Рокови из овог члана могу се продужити услед дејства више силе (нпр. дужи период кишних дана, ниске температуре које онемогућавају технолошки процес, штрајк државних органа), као и других разлога и чињеница које Продавац није могао разумно предвидети приликом закључивања овог Уговора или на њих утицати у току изградње („Виша сила“).
- 6.2. Продавац се обавезује да Непокретност преда у државину Купцу по пријему позитивног записника о извршеном техничком прегледу и исплати Купопродајне цене у целости. У случају да су приликом техничког прегледа Објекта уочени ситни недостаци у оквиру Непокретности, предаја Непокретности у државину Купцу биће одложено за време које је потребно и примерено за отклањање таквих неостатака.
- 6.3. Уколико Продавац не добије, у складу са чланом 6.1., позитиван записник о извршеном техничком прегледу Објекта у коме се налази Непокретност, дугује Купцу уговорну казну у износу од 10 ЕУР/м² за сваки месец кашњења с тим да укупан износ уговорне казне не може прећи 2,5% нето уговорене Купопродајне цене Непокретности. У складу са чланом 6.1. у случају кашњења изазваног вишом силом Продавац није дужан да Купцу плаћа уговорну казну у периоду кашњења изазваном околишћу која има карактер Више силе.
- 6.4. Примопредаја може бити извршена након што: (i) Продавац прими уплату Купопродајне цене од Купца у целости,

envisaged in Articles 6.1. and 6.2. of this Agreement.

- 6.5. At the handover of the Real Property to the possession of the Buyer, the Contracting Parties will sign the Minutes of Handover and the Seller will issue to the Buyer the fiscal bill for the amount of the Purchase Price. The Buyer is obliged to note in the minutes of handover any objections and identified defects. The Seller is obliged to remedy the defects which are mutually agreed upon within the deadline appropriate for such kind of works.
- 6.6. If the Buyer who has fulfilled all of his obligations from this Agreement, is not present at the handover although he was duly invited, or fails to sign the Minutes of Handover for any reason whatsoever, the Seller may unilaterally sign the minutes, and it will be deemed that the handover is completed, whereas the Buyer may collect the keys of entrance doors to the Real Property at the Seller's registered office.
- 6.7. Until the handover of the Real Property to the Buyer, the risk of accidental loss or damage will be borne by the Seller, and upon the delivery to the Buyer, the risk shall be transferred to the Buyer. As of the moment of the handover, the Buyer shall bear all public and utility charges related to the use of the subject matter Real Property. The Seller hereby gives his consent that the Buyer may register with all public and utility companies with relation to public and utility charges, and the Buyer obliges to register within 30 days from the day of conclusion of the Minutes of Handover.

7. Warranty Periods

- 7.1. The Seller guarantees to the Buyer for the performed installations, civil and craft works in the period of 5 (five) years for the apartment and 2 (two) years for the parking space, from the issuance of minutes on technical acceptance of the Facility.
- 7.2. The manufacturer of the equipment is liable for the equipment installed and mounted in the apartment, in line with the guarantees of the manufacturer of the equipment, and at the handover the Seller shall hand to the Buyer all the documentation related to the

и (ii) по испуњењу услова предviђених члановима 6.1. и 6.2. овог Уговора.

- 6.5. Приликом предаје Непокретности у посед Купцу, Уговорне стране ће потписати Записник о примопредаји и Продавац ће Купцу издати фискални рачун на износ Купопродајне цене. Купац је дужан да у записнику о примопредаји истакне све примедбе и уочене недостатке. Продавац је дужан да међусобно усаглашене недостатке отклони у року који је примерен за ту врсту радова.
- 6.6. Уколико Купац који је испунио све своје обавезе из овог Уговора, не присуствује примопредаји, а уредно је позван, или не потпише Записник о примопредаји из било ког разлога, Продавац може једнострано потписати записник, чиме се примопредаја сматра извршеном, а Купац може у седишту Продавца преузети кључеве од улазних врата Непокретности.
- 6.7. До примопредаје Непокретности Купцу, ризик случајне пропасти или оштећења сноси Продавац, а са предајом Купцу, ризик прелази на Купца. Од дана извршене предаје, Купац сноси све јавне и комуналне дажбине које се односе на коришћење предметне Непокретности. Продавац овим путем Купцу даје сагласност да може извршити пријаву код свих јавних и комуналних служби у односу на комуналне дажбине, а Купац се обавезује да ову пријаву изврши у року од 30 дана од дана потписивања Записника о примопредаји.

7. Гарантни рокови

- 7.1. Продавац даје Купцу гаранцију у трајању од 5 (пет) година за стан, односно 2 (две) године за паркинг место, за изведене инсталације, грађевинско - занатске и занатске радове почев од дана издавања записника о техничком прегледу Објекта.
- 7.2. За уграђену и монтирану опрему у стану одговара произвођач опреме према гарантним листама произвођача опреме, а Продавац је у обавези да приликом примопредаје Купцу преда сву документацију о одговорности

liability of the manufacturer of the equipment.

- 7.3. For the works affecting the stability of Facility, the Seller guarantees to the Buyer according to applicable regulations governing the liability of the contractor for the stability of the building.
- 7.4. Within the warranty period, the Seller undertakes, at its own cost and upon the Buyer's written request, to start remedying the defects resulting from the low-quality works or the low quality of installed materials, and to remedy the same within the time period reasonably necessary for that type of works.
- 7.5. The Seller is not obliged to remedy the defects resulting from negligence and improper handling and use as well as the defects resulting from the use of the Real Property other than for its purpose or as a result of force majeure.

8. Functioning of the Complex and the Facility and their management

- 8.1. The Buyer hereby gives its explicit and unrevocable consent to the decision and the text of the rules on mutual relations between the owners of separate parts of the Residential Community - "Voždove kapije" which are attached as Appendix 4 to this Agreement and constitute its integral part (the Buyer understands that the registrar may register the Assembly of owners under a different name) and acknowledges that it is explicitly and irrevocably compliant that such Rules of owners of the Residential Community - "Voždove kapije" may be registered before the competent registry without the Buyer's presence and consent and based on the consents and authorizations from this Agreement. Further, the Buyers agree that the Real Estate, the Land for regular use of the Facility, the accessory premises and common premises of the Facility, as also the façade of the Facility as they are defined with this Agreement and the Law on housing and maintenance of buildings ("Official Gazette of RS", no. 104/2016), for the purpose of maintaining value of the Complex and the Real Estate, are to be used

произвођача опреме.

- 7.3. За радове који утичу на солидноост Објекта Продавац гарантује Купцу у складу са релевантним прописима којима је регулисана одговорност извођача радова за солидноост грађевине.
- 7.4. Продавац се обавезује да о свом трошку у току трајања гарантног рока, на писмени захтев Купца, приступи отклањању недостатака који су последица некавалитетно изведених радова или лошег квалитета уграђеног материјала и исте отклони у року који је разумно потребан за ту врсту радова.
- 7.5. Продавац није дужан да отклони оне недостатке који су настали као последица непажње и нестручног руковања и употребе, као и недостатке настале услед ненаменског коришћења Непокретности или услед више силе.

8. Функционисање Комплекса и Објекта и њихово управљање

- 8.1. Купац овим путем даје своју изричиту и неопозиву сагласност на одлуку и на текст Правила о међусобним односима власника посебних делова Стамбене заједнице - "Вождове капије" која се налазе у Прилогу 4 овог Уговора и чине његов саставни део (Купац разуме да регистратор може регистровати стамбену заједницу под другачијим називом), и констатује да је изричито и неопозиво сагласан да таква Правила власника Стамбене заједнице - "Вождове капије" буду регистрована при надлежном регистру на основу сагласности и овлашћења која су дата овим Уговором, без даљег присуства и сагласности Купца. Даље, Купац је сагласан да Непокретност, Земљиште за редовну употребу Објекта, помоћне просторије и заједничке просторије Објекта као и фасаду Објекта како су они дефинисани овим Уговором и Законом о становању и одржавању зграда ("Сл. гласник РС", бр. 104/2016), у циљу одржавања вредности Комплекса и Непокретности, користити у складу са Правилима власника Стамбене заједнице

in accordance with the Rules of owners of the Residential Community - "Voždove kapije" (hereinafter: "Rules of owners"). Having in mind the above mentioned, the Buyer agrees that the facade, as well as the whole exterior look of the Complex (as defined in the Rules of owners) are copyrighted and may not be changed without the consent of the author.

8.2. The Buyer is obliged to sign the Rules of owners provided as Appendix 4 on the day of conclusion and notarization of this Agreement.

8.3. The Buyer understands that for the functioning of the Complex and the Facility the maintenance by the property management company is required, and the Buyer agrees that the residential community shall conclude the property management agreement with such company, which shall regulate the maintenance services of the Real Property and the Facility as well as the payment of fee for such services. The Draft of the Property Management Agreement is attached as an Appednix 5 and comprises an integral part of this Agreement. The manner of management and maintenance of the Facility is stipulated in the Rules of owners to which the Buyer consents by signing of this Agreement.

8.4. The Buyer is obliged to sign the consent to the Property Management Agreement which is provided in Appendix 5 of this Agreement on the day of conclusion and notarization of this Agreement.

9. Use permit and registration of the Facility

9.1. The Seller is obliged to submit to the competent authority the request for issuance of the use permit for the Facility.

9.2. Once the use permit becomes final and enforceable, the Seller states that the competent authority shall in its official capacity and in accordance with the law submit the request for registration of the Facility with all its separate parts on behalf of the Seller.

- "Вождове капије" (у даљем тексту: **Правила власника**). Имајући у виду наведено, Купац је сагласан да су фасада, као и целокупан спољни изглед Комплекса (како је дефинисано Правилима власника) ауторско дело и да се самим тим не могу мењати без посебне сагласности аутора.

8.2. Купац је у обавези да на дан потписивања и солемнизације овог Уговора потпише Правила власника дата у Прилогу 4.

8.3. Даље, Купац разуме да је за функционисање Комплекса и Објекта неопходно да их одржава компанија за управљање и сагласан је да стамбена заједница закључи са компанијом за управљање посебан уговор о управљању, којим ће се регулисати услуге одржавања Непокретноси односно Објекта као и измирење накнаде за наведене услуге. Нацрт уговора о управљању дат је као Прилог 5 и чини саставни део овог Уговора. Начин управљања и одржавања Објекта регулисан је Правилима власника са којима се Купац саглашава потписивањем овог Уговора.

8.4. Купац је у обавези да на дан потписивања и солемнизације овог Уговора потпише сагласност на уговор о управљању који је дат у Прилогу 5 овог Уговора.

9. Употребна дозвола и укњижба Објекта

9.1. Продавац се обавезује да поднесе надлежном органу захтев за издавање употребне дозволе за Објекат.

9.2. Продавац даље констатује да је надлежни орган по службеној дужности дужан да, у складу са законом, након правоснажности употребне дозволе, поднесе захтев за укњижбу Објекта са свим његовим посебним деловима у корист Продавца.

10. Registration of the Buyer

10.1. The Seller hereby agrees that upon the payment of the overall Purchase Price in full, the Buyer shall issue a special unconditional statement of the license for the registration of the property right (*clausula intabulandi*) on the Real Property referred to in Article 1 of this Agreement, in the competent cadastre and other public real estate registries and the rights on them in favor of the Buyer, certified by the competent notary public, on the basis of which the Buyer, with the certified Agreements, will enter the ownership right in its favor, when the legal conditions are met.

The cost of issuance of *clausula intabulandi* certified by notary public shall be borne by the Seller.

10.2. If, after the completion of technical inspection of the Facility and issuance of the use permit, during the registration procedure of the Buyer the competent Cadastre request that it is necessary to specify the designation of the subject matter of this Agreement so that it is in line with the final specification of the separate units, the Contracting Parties will enter into an annex of this Agreement to specify the designation of the subject Real Properties.

10.3. The Buyer shall bear the costs of registration of his title on the Real Property with the competent Cadastre of Real Property, as also the notarization expense of the annex stipulated in the article 10.2. of this Agreement.

11. Termination of the Agreement

11.1. The Seller has a right to unilaterally terminate this Agreement by sending to the Buyer a written notice on termination by registered mail and/or by courier to the Address of the Buyer stipulated in this Agreement:

- a) In case the Buyer is late or does not pay to the Seller the total amount or any amount of the Purchase price in accordance with the Articles 2 and 3 of this Agreement, not even in the

10. Укњижба Купца

10.1. Продавац се овим уговором обавезује, да ће по исплати свеукупне купопродајне цене у целости, Купцу издати посебну безусловну изјаву о дозволи за упис права својине (*clausula intabulandi*) на Непокретности из члана 1 овог Уговора, у надлежном катастру непокретности и другим јавним евиденцијама о непокретностима и правима на њима у корист Купца, потврђену од стране надлежног јавног бележника, на основу које ће Купац, уз солемнизовани Уговор, уписати право својине у своју корист, када се за то стекну законски услови.

Трошкове овере *clausula intabulandi* сносиће Продавац.

10.2. У случају да након завршетка техничког прегледа Објекта и издавања употребне дозволе при поступку књижења Купца надлежни катастар непокретности захтева да означање предмета Уговора буде прецизирано у складу са коначном спецификацијом посебних делова, Уговорне стране су сагласне да ће закључити анеке овог Уговора којим ће прецизирати означање Непокретности.

10.3. Купац сноси трошкове укњибе свог права својине на Непокретности пред надлежном Службом за катастар непокретности, као и трошкове солемнизације анекса из члана 10.2. овог Уговора.

11. Раскид Уговора

11.1. Продавац има право једностраног раскида овог Уговора слањем Купцу писаног обавештења о раскиду препорученом поштом и/или курирском службом на адресу Купца из овог Уговора:

- a) У случају да Купац касни или не исплати Продавцу целокупан износ или било који део Купопродајне цене у складу са члановима 2. и 3. овог Уговора,

additional period of 30 (thirty) days from the date that the amount becomes due for payment;

- b) In case of breach of the Buyers obligations in accordance with the Article 12.3. of this Agreement, which was not remedied within 10 (ten) days from the day of the notification of the Seller to the Buyer to fulfil its obligations;

11.2. The Buyer has the right to unilaterally terminate this Agreement by sending a written termination notice to the Seller if any of the representations and warranties from Article 5.1 above are not true, and provided that the Seller fails to remedy the defect within 6 (six) months from the notification of the Buyer to remedy such defects.

11.3. Consequences of termination

11.4. If the Seller unilaterally terminates this Agreement in accordance with Article 11.1. the Seller agrees that the Buyer shall have the right to a refund of a part of the Purchase price paid in until that moment in the nominal amount without interest. Regardless of the above, the Seller has a right and the Buyer explicitly gives its consent that the Seller can retain 10% of the total amount of agreed Purchase price, due to the unilateral termination of this Agreement by the Seller because of non fulfilment of agreed obligations by the Buyer.

11.5. If the Buyer notifies the Seller in writing that the conditions for unilateral termination of this Agreement by the Buyer have been fulfilled in accordance with the article 11.2., the Seller is obliged to return to the Buyer the amount of the Purchase Price received until that moment in nominal amount without interest, within 15 (fifteen) days from the day of notarization of the agreement on termination of this Agreement.

12. Development of additional premises within the Complex

12.1. The Buyer is aware that: (1) the Facility is part of the Complex (as defined in the

ни у додатном року од 30 (тридесет дана) од кад је износ доспео за плаћање;

- b) У случају кршења Купчевих обавеза по члану 12.3 овог Уговора које није отклоњено у року од 10 (десет) од дана када је Продавац послао обавештење Купцу да своје обавезе испуни.

11.2. Купац има право једностраног раскида овог Уговора слањем писаног обавештења Продавцу уколико се испостави да нека од тврдњи и гаранција наведених у члану 5.1 овог Уговора није тачна, и уколико Продавац не приступи исправљању овог стања ни у року од 6 (шест) месеци од позива Купца да недостатке отклони.

11.3. Последице раскида

11.4. Уколико Продавац једнострано раскине овај Уговор у складу са чланом 11.1, Продавац је сагласан да ће Купац имати право на повраћај дела износа Купопродајне цене уплаћене до тог момента у номиналном износу без камате. Без обзира на наведено, Продавац има право и Купац изричито даје своју сагласаност да Продавац може да задржи износ у висини од 10% од укупног износа уговорене Купопродајне цене, а на име једностраног раскида овог Уговора од стране Продавца због неизвршења Уговорних обавеза од стране Купца.

11.5. Уколико Купац писаним путем обавести Продавца да су испуњени услови за једнострани раскид уговора од стране Купца у складу са чланом 11.2., Продавац је дужан да у року од 15 (петнаест) дана од солемнизације споразума у вези раскида овог Уговора, врати Купцу до тада примљени износ Купопродајне цене у номиналном износу без камате.

12. Изградња додатног простора у оквиру Комплекса

12.1. Купац је упознат са чињеницом да је: (1) Објект део Комплекса (како је

Agreement built on the land, comprised of cadastal lot 7870/1, registered in Cadastal Registry sheet number 189, Cadastal Municipality Vrdolovac, and (2) that the Seller intends to build in addition to the Facility additional facilities, including, among others, additional residential and business premises (which are as such independent from the Facility, hereinafter: **the New Facilities**), to which the Buyer explicitly consents.

The Buyer acknowledges that the development and works on the New Facilities might cause disturbances which are reasonable given the vicinity of the construction site.

- 12.1. The Seller shall comply with the regulations referring to the maximum level of noise allowed under the circumstances and it shall try to ensure that any disturbances suffered by the Buyer due to the construction and works on the New Facilities be reduced to a minimum.

- 12.1. **Power of Attorney to the Seller** – Buyer by this Article hereby irrevocably authorizes the Seller to, in the event that any consent of the Buyer is required or shall be required for obtaining and/or amending the construction permit(s) for the New Facilities (or any other documents within such process), sign, execute and deliver any and all documents and consents that are necessary or shall be required or useful for such purpose.

Specifically, the Buyer hereby grants an irrevocable and unconditional consent (which the Buyer undertakes not to revoke) to the Seller to sign, execute and deliver on its behalf any document, in full or in part, concerning obtaining and/or amending the construction permit to enable the construction of the New Facilities.

Additionally, the Buyer is obliged to issue to the Seller any additional Power of Attorney in case it shows as necessary in relation with obtaining and/or amending the construction permit(s) for the New Facilities (or any other documents within such process).

The Buyer represents and declares that he is

definисано Ugovorom), изграђен на земљишту које чини катастарска парцела 7870/1, уписана у лист непокретности Број 369, Катастарска општина Вождовац, и (2) да Продавац намерава да изгради поред Објекта и додатне објекте, укључујући, између осталог, додатне стамбене и пословне просторе (који су као такви независни од постојећег Објекта, у даљем тексту: **Нови објекти**), са чиме је Купац изричито сагласан.

Купац прихвата да изградња и радови на Новим објектима могу да изазову сметње које су разумне узимајући у обзир непосредну близину градилишта.

- 12.2. Продавац ће поступати у складу са прописима који регулишу максималан ниво буке дозвољен услед датих околности и потрудиће се да обезбеди да се сметње које су резултат изградње и радова на Новим објектима, за Купца сведу на најмању могућу меру.

- 12.3. **Пуномоћје Продавцу** – Купац у овим чланом неопозиво овлашћује Продавца да, у случају да је било каква сагласност Купца неопходна или буде неопходна у вези са прибављањем и/или изменом грађевинске дозволе за Нове објекте (или било који други документ у том процесу), потпише, закључи и поднесе било које и све документе и сагласности које су неопходне или буду неопходне или корисне за ту сврху.

Конкретно, Купац овим путем даје неопозиво и безусловну сагласност Продавцу, да потпише закључи и достави у његово име било који документ, у целини или делимично, у вези са прибављањем и или изменом грађевинске дозволе како би се омогућила изградња Нових објеката.

Додатно, Купац се обавезује да Продавцу изда било какво додатно пуномоћје у случају да оно буде неопходно у вези са прибављањем и/или изменом грађевинске дозволе за Нове објекте (или било који други документ у том процесу).

Купац изјављује и потврђује да је

aware that the Seller has entered into the Agreement with the Buyer relying on the above acknowledgements of the Buyer and had the Buyer not made such acknowledgements the Seller would not have entered into the Agreement with the Buyer.

13. Correspondence

- 13.1. Any written correspondence and communication between the Contracting Parties will be sent to addresses stated in this Agreement, as well as following e-mail address aleksandra3486@gmail.com and telephone number 064/8748905 of the Buyer, and should they be changed the Buyer and the Seller shall be obliged to promptly notify each other of such change in writing. Otherwise the delivery will be deemed properly done by sending to the addresses stated in this Agreement.

14. Personal data protection

- 14.1. The Buyer is familiar and consents with the fact that his/her personal data (including inter alia name and surname, residence address, personal number, e-mail address and telephone number) will be processed by the Seller for purpose of communication with the Buyer regarding conclusion of the Agreement (inter alia for purpose of providing the Agreement, providing information on the Real Property, scheduling notarization of the Agreement, etc.), as well as to fulfil the obligations of the Contracting Parties arising from this Agreement and the provisions of the applicable laws (including payment of the purchase price, take over of the Real Property, obligations related to the tax laws and tax authorities' requests). In certain cases, the personal data of the Buyer may be processed for the purposes of fulfilling or protecting the prevailing legitimate interest of the Seller, the Buyer or third party. The Seller may provide the personal data of the Buyer to third parties under conditions and in a manner determined in the applicable regulations.

- 14.2. Detail information on manner in which personal data of the Buyer are processed are

уговором да је Продавац закључио Уговор са Купцем ослањајући се на горе наведене изјаве Купца и да без таквих Купчевих изјава, Продавац не би закључио уговор са Купцем.

13. Корееспонденција

- 13.1. Сва писана корееспонденција и комуникација између Уговорних страна биће вршена на адресе наведене у овом Уговору, као и следећу е-маил адресу aleksandra3486@gmail.com и телефон 064/8748905 Купца, а у случају њихове промене Купац и Продавац су у обавези да о томе у најкраћем року писмено обавесте другу уговорну страну. У супротном достављање ће се сматрати уредним слањем на адресе из овог Уговора.

14. Заштита података о личности

- 14.1. Купац је упознат и сагласан са чињеницом да његови подаци о личности (који између осталог укључују име и презиме, адресу пребивалишта, ЈМБГ, е-маил адресу и број телефона) ће бити обрађивани од стране Продавца ради комуникације са Купцем у циљу закључења Уговора (између осталог ради слања Уговора, достављања информација о Непокретности, заказивања овере Уговора, итд.), као и да би се испуниле обавезе Уговорних страна које проилазе из овог Уговора и одредаба важећих закона (укључујући плаћање купопродајне цене, примопредаја Непокретности, обавезе повезане са пореским законима и захтевима пореских власти, итд.). У појединим случајевима, подаци о личности Купца могу бити обрађивани у циљу испуњења или заштите претежних оправданих интереса Продавца, Купца или трећег лица. Продавац може доставити податке о личности Купца трећим лицима под условима и на начин предвиђен позитивним прописима.

- 14.2. Детаљније информације о начину на који се обрађују подаци о личности

14.3. contained in the Privacy Notice available on the Seller's web site.

15. Final provisions

15.1. The Contracting Parties agree to resolve any disputes under this Agreement consensually and amicably. If an agreement cannot be reached the Contracting Parties stipulate jurisdiction of the court in Belgrade.

15.2. Any issue which is not explicitly regulated by this Agreement, but proves to be necessary, will be resolved in compliance with the applicable regulations in the area of construction, provisions of the Law on Obligations and the Law on Planning and Construction.

15.3. This Agreement shall be effective as of the moment of its signing and notarization before the competent public notary.

15.4. All the expenses related to the notarization of this Agreement (and any of its annexes) will be borne by the Buyer.

15.5. Appendices represent an integral part of this Agreement.

15.6. This Agreement is prepared in Serbian and English language versions in 5 (five) identical counterparts, 2 (two) for each of the Buyer and the Seller and 1 (one) for the public notary. In case of any discrepancies between the Serbian and English versions, the Serbian version shall prevail.

14.3. Купца садржане су у Обавештењу о приватности, које је доступно на интернет страници Продавца.

15. Завршне одредбе

15.1. Уговорне стране су сагласне да евентуалне спорове по овом Уговору решавају споразумно и пријатељски. Уколико се не постигне споразум уговарачи уговарају надлежност суда у Београду.

15.2. Све што није посебно уређено овим Уговором, а укаже се као потребно, решаваће се у складу са постојећим прописима, који се примењују у области грађевинарства, одредбама Закона о облигационим односима и Закона о планирању и изградњи.

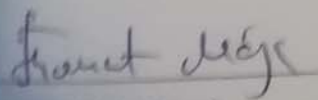
15.3. Овај Уговор производи правно дејство од тренутка његовог потписивања и солемнизације пред надлежним јавним бележником.

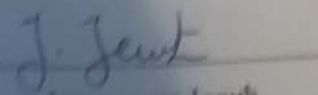
15.4. Све трошкове у вези са солемнизацијом овог Уговора (и евентуалних анекса) сносиће Купац.

15.5. Прилози представљају саставни део овог Уговора.

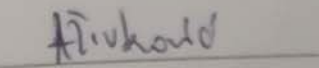
15.6. Овај Уговор је сачињен на српском и енглеском језику у 5 (пет) истоветних примерака од којих по 2 (два) примерка за Купца и Продавца и 1 (један) примерак за јавног бележника. У случају несагласности између српске и енглеске верзије, српска верзија ће бити меродавна.

On behalf of the SELLER / За ПРОДАВЦА


Maja Tomić


Jelena Jelić

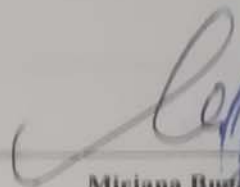
The BUYER / КУПАЦ


Aleksandra Živković

POTVRDA SUDSKOG PREVODIOCA

Potvrđujem da verzija ovog UGOVORA O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI u okviru Projekta VOŽDOVE KAPIJE, BR. OPV 236/2020 na srpskom jeziku u potpunosti odgovara verziji na engleskom jeziku i obrnuto.

Beograd, dana 12. 02. 2020. godine


Mirjana Bugarčić
Sudski prevodilac za engleski jezik

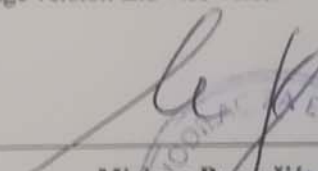


Postavljena Rešenjem Ministarstva pravde Republike Srbije broj 740-06-1505/08-03 od 11.9.2008. godine.

CERTIFICATE OF THE COURT CERTIFIED TRANSLATOR

I herewith certify that the Serbian language version of this AGREEMENT ON SALE AND PURCHASE OF THE PROPERTY within the Project VOŽDOVE KAPIJE, NO. OPV 236/2020 fully corresponds to the English language version and vice versa.

Belgrade, 12. 02. 2020.


Mirjana Bugarčić
Court certified translator
for the English Language

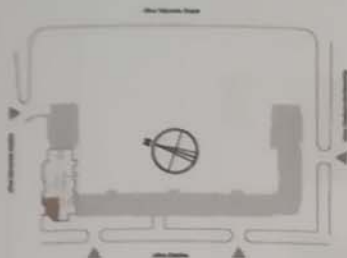


Appointed by the Resolution of the Ministry of Justice of the Republic of Serbia No. 740-06-1505/08-03 dated 11 September 2008

APPENDIX 1 / ПРИЛОГ 1

Graphic description of the Real Property / Графички приказ Непокретности

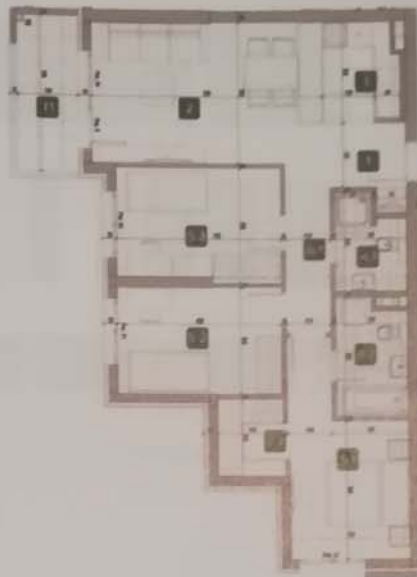
OPŠTNI PLAN ZGRADE U KOMPLEKSU



PROSTORJE

1. ULAZ	5,8 m ²
2. DNEVNA SOBA SA TERAZIJEKOM	9,80 m ²
3. KUHINJA	4,00 m ²
4.1. KUPATLO	5,80 m ²
4.2. KUPATLO	4,80 m ²
5.1. SPAVNICA SOBA	12,00 m ²
5.2. SPAVNICA SOBA	10,40 m ²
5.3. SPAVNICA SOBA	10,00 m ²
6.1. KORIDOR	6,80 m ²
6.2. GARDEROBNA	0,8 m ²
7. KUHINJA SA TERAZIJEKOM	10,40 m ²
7.1. TERASA	5,34 m ²
8. KUHINJA	5,34 m ²

OPŠTNI PLAN



ZGRADA

1

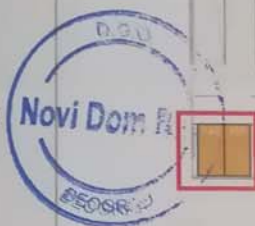
Cetvorostreban stan

I	102
II	111
III	120
IV	129
V	138
VI	147
VII	156
VIII	165





Podzemne garaže: NIVO -2



Ulica Bilečka

Паркинг места бр. 149/ ниво -2 и 150/ ниво -2



Остава бр. 2-S12/ ниво -2

APPENDIX 2 / ПРИЛОГ 2

Specifications for finishing works/ Спецификације за завршно опремање

Standard equipment:

- **Joinery:** High quality aluminum windows with aluminium power blinds.
- **Flooring:** Three-layer parquet manufactured by Tarkett, collection STEP-oak Baron Rustic, color - oak, thickness 14mm, length 100-120cm, factory-lacquered with 30% gloss.
- **Ceramics:**
 - a) Bathroom and toilette: high quality granite ceramics of international brands Cerim and Cifre, within the defined palette of brand lines and colours:

Brand	Floor			Wall		
	Collection	Color/Nuance	Dimensions (cm)	Collection	Color/Nuance	Dimensions (cm)
CERIM	Antique Marble	Pure Marble 02 Natural	60/60	Antique Marble	Pure Marble 02 Natural	30/60
	Antique Marble	Majestic Marble 03 Natural	60/60	Antique Marble	Majestic Marble 03 Natural	30/60
	Antique Marble	Imperial Marble 04 Natural	60/60	Antique Marble	Imperial Marble 04 Natural	30/60
CIFRE	Wabi	Castano	15/60	Wabi	Castano	15/60
*CIFRE	Statuario	Brillo	60/60	Statuario	Brillo	30/60

*Available for penthouse apartments

- b) Kitchen: high quality granite ceramics of international brand Cifre, within the defined palette of brand lines and colours:

Brand	Floor			Wall		
	Collection	Color/Nuance	Dimensions (cm)	Collection	Color/Nuance	Dimensions (cm)
CIFRE	Neutra	Cream	60/60	Neutra	Cream	30/60

- c) Balcony: high quality granite ceramic tiles of brand Estima, collection Hard, nuance 01.

- **Sanitaryware-standard apartments:** Washbasins Laufen Jika (Cubito 60 x 45cm), bathtubs Laufen Jika (Cubito built-in, 160 x 70cm), shower trays and cabins System P3, hansgrohe taps, toilets Laufen Jika (Lyra Plus wall hang with softclose system), Roca flush system (chrome) with accompanying sanitary accessories, waterheaters are produced by brand name international manufacturer.
- **Internal doors:** MDF doors painted with polyurethane paint.
- **Front door:** Security doors with cladding in wooden décor panels-oak, on both sides, with wooden threshold. Manufacturer-BOSAL.
- **Air conditioning:** In all living rooms and some bedrooms, the high-quality split system of air-conditioning of the renowned international brand.
- **Heating system:** The building is connected to the central heating system. Built-in radiators (manufacturer Global VOX) and white towel dryers in the bathrooms (manufacturer NK Lux.).

Стандардна опремаљеност:

- **Унутрашња етоларија:** Алуминијумски прозори високог квалитета са алуминијумским ролетнама на електрични погон.
- **Паркет:** Трослојни паркет произвођача Tarkett, колекција STEP-oak Вител Вудс, боја храст, дебелина 14мм, дужина 100-120см, фабрички лакиран са 30% сјаја.
- **Керамика:**

а) Купатила и тоалети: увозна гранитна керамика високог квалитета, иностраног произвођача Cerim- и Cifre, из дефинисане палете линије бренда и колорита:

Произвођач	ПОДНА КЕРАМИКА			ЗИДНА КЕРАМИКА		
	Колекција	Боја/Нијанса	Димензије (мм)	Колекција	Боја/Нијанса	Димензије (мм)
CERIM	Antique Marble	Pure Marble 02 Natural	60/60	Antique Marble	Pure Marble 02 Natural	30/60
	Antique Marble	Majestic Marble 03 Natural	60/60	Antique Marble	Majestic Marble 03 Natural	30/60
	Antique Marble	Imperial Marble 04 Natural	60/60	Antique Marble	Imperial Marble 04 Natural	30/60
CIFRE	Wabi	Castano	15/60	Wabi	Castano	15/60
*CIFRE	Statuario	Brillo	60/60	Statuario	Brillo	30/60

*Доступно за пентхаус станове

б) Кукиње: увозна гранитна керамика високог квалитета, иностраног произвођача Cifre, из дефинисане палете линије бренда и колорита:

Произвођач	ПОДНА КЕРАМИКА			ЗИДНА КЕРАМИКА		
	Колекција	Боја/Нијанса	Димензије (мм)	Колекција	Боја/Нијанса	Димензије (мм)
CIFRE	Neutra	Cream	60/60	Neutra	Cream	30/60

в) Керамика на тераси: противклизне гранитне плочице високог квалитета, иностраног произвођача бренда Estima, колекција Hard, нијанса 01.

- **Санитарије - стандардна опремаљеност:** умиваоници Laufen Jika, Cubito 60 x 45, каде Laufen Jika, Cubito ugradna 160 x 70, и тоалетне шкољке произвођача Laufen Jika, I-uta Plus шоља конзолна са „softclose“ даском, славине Hansgrohe, туш каде и туш кабине System P3. Уградни водокотлић Roca, хром, уз пратећу санитарну галантерију, бојлери су реномиранио интернационалног произвођача.
- **Унутрашња врата:** МДФ врата фарбана полиуретанском бојом.
- **Улазна врата:** Сигуриосна врата са обе стране обложена плочастим материјалом у декору дрвета - храст, са дрвеним прагом, реномиранио произвођача БОСАЛ.
- **Климатизација:** У свим дневним и појединим спаваћим собама, сплит систем клима уређаја реномиранио интернационалног произвођача.
- **Грејни систем:** Објекат је прикључен на даљински систем грејања. Уградни радијатори произвођача Global VOX и белисушачи пешкира у купатилима, произвођача NK Lux.

APPENDIX 3 / ПРИЛОГ 3
Letter of Intent / Писмо о намери



To: **Mr. Gil Dekel**
Novi Dom RED d.o.o. Beograd
Stanoja Glavaša 24, 11000 Belgrade
Serbia

Subject: **Sale of the real estate units within the Voždove Kapije Complex**

Date 22 August 2019

Dear Sir,

We refer to the development of a residential complex being constructed in Belgrade, on the corner of Bilećka and Otokara Kersovanija Street, on the land comprised of cadastral plot 7670/1, registered in Cadastral Registry excerpt number 369, Cadastral Municipality Voždovac (the "**Voždove Kapije Complex**") which is being financed from the proceeds from the loan extended pursuant to two Loan Agreements concluded between Raiffeisen banka a.d. Beograd and Novi Dom RED d.o.o. Beograd, first agreement on 16 January 2017, second agreement on 05 December 2017 and third Agreement on 29 July 2019, as amended from time to time (the "**Loan Agreements**", and Raiffeisen banka a.d. Beograd and Novi Dom RED d.o.o. Beograd jointly the "**Parties**").

Voždove Kapije Complex is subject to the encumbrance(s) established in favour of Raiffeisen banka a.d. Beograd in accordance with the Loan Agreements.

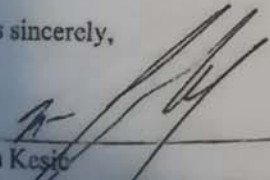
We, as the creditor and the mortgagee, hereby confirm our intention to as soon as possible issue relevant release statement for any mortgage established in favour of Raiffeisen banka a.d. Beograd over Paid-off Unit(s) (as defined below), as well as that the Paid-off Unit(s) (as defined below) will be exempt from any possible enforcement procedure, subject to the following condition being met:

- The buyer of the real estate unit(s) within the Voždove Kapije Complex has fully paid the purchase price for said real estate unit(s) in accordance with respective sale and purchase agreement (the "**Paid-off Unit(s)**").

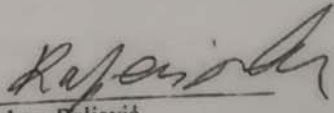
Costs related to issuance of release statements for Paid-off Unit(s) (if any) shall be borne by Novi Dom RED d.o.o. Beograd.

This letter was completed and signed in two identical copies in English, and two identical copies in Serbian, one for each of the Parties. In the event of any discrepancy, the English version shall prevail.

Yours sincerely,


Goran Kesic
Member of the Managing Board




Svetlana Rajević
Head of Corporate Credit Division

Za: **G. Gil Dekel**
Novi Dom RED d.o.o. Beograd
Stanoja Glavaša 24, 11000 Beograd
Srbija

Predmet: **Prodaja stambenih jedinica u okviru kompleksa Voždove Kapije**

Dana 22.08.2019.

Poštovani,

Pozivamo se na izgradnju stambenog kompleksa koji se gradi u Beogradu, na uglu Bilečke ulice i Ulice Otokara Kersovanija, na zemljištu koje se sastoji od katastarske parcele 7670/1, upisane u listu nepokretnosti broj 369, katastarska opština Voždovac ("Kompleks Voždove Kapije") čija izgradnja se finansira sredstvima iz kredita pruženim po osnovu tri Ugovora o kreditu koji su zaključeni između Raiffeisen banke a.d. Beograd i društva Novi Dom RED d.o.o. Beograd, prvi ugovor dana 16.01.2017. godine, drugi ugovor dana 05.12.2017. godine i treći ugovor dana 29.07.2019. godine, sa povremenim izmenama i dopunama ("Ugovori o kreditu", Raiffeisen banka a.d. Beograd i Novi Dom RED d.o.o. Beograd zajedno "Strane").

Kompleks Voždove Kapije je opterećen hipotekom uspostavljenom u korist Raiffeisen banke a.d. Beograd u skladu sa Ugovorima o kreditu.

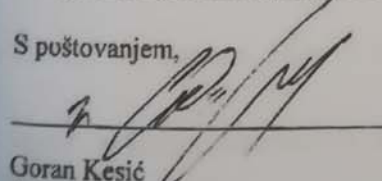
Mi, kao zajmodavac i hipotekarni poverilac, ovim potvrđujemo svoju nameru da u najkraćem mogućem roku izdamo odgovarajuću brisovnu izjavu za bilo koju hipoteku uspostavljenom u korist Raiffeisen banke a.d. Beograd nad Isplaćenim jedinicama (kako je definisano dole), kao i da će Isplaćeni posebni delovi (kako je definisano dole), biti izuzeti iz eventualnog postupka izvršenja, ukoliko je ispunjen sledeći uslov:

- Kupac posebnog dela u okviru Komplexa Voždove Kapije je u potpunosti isplatio kupoprodajnu cenu za predmetni posebni deo u skladu sa odnosnim kupoprodajnim ugovorom ("Isplaćene jedinice").

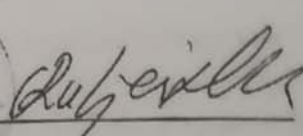
Troškove u vezi sa izdavanjem brisovnih izjava za Isplaćene posebne delove (ukoliko ih bude) će snositi Novi Dom RED d.o.o. Beograd.

Ovo pismo je sačinjeno i potpisano u dva identična primerka na engleskom jeziku i dva identična primerka na srpskom jeziku, po jedan primerak za svaku Stranu. U slučaju nesaglasnosti, merodavna je verzija na engleskom jeziku.

S poštovanjem,


Goran Kesić
Član Izvršnog odbora




Svetlana Rajević
Direktor Sektora za finansiranje privrede

U skladu sa čl. 17 st. 2 Zakona o stanovanju i održavanju zgrada (Službeni glasnik Republike Srbije, br. 104/2016) (u daljem tekstu: "Zakon") stambena zajednica _____ (u daljem tekstu: "Stambena zajednica") dana _____ godine donosi sledeća:

PRAVILA O MEDUSOBNIM ODNOSIMA VLASNIKA POSEBNIH DELOVA U STAMBENOJ ZAJEDNICI

1. Načelne odredbe

Član 1.

Svrha Pravila

Ovim pravilima se uređuju međusobni odnosi vlasnika posebnih delova („u daljem tekstu: „Pravila“) u Stambenoj zajednici i odnosi između Stambene zajednice i profesionalnog upravnika Stambene zajednice, kao i druga pitanja od značaja za funkcionisanje Stambene zajednice i očuvanje interesa vlasnika posebnih delova stambenog kompleksa „Voždove kapije“ („Kompleks“).

Pravila obezbeđuju da je ponašanje Vlasnika, Korisnika i njihovih Gostiju na nivou prihvatljivog standarda za dobrobit ostalih Vlasnika i Korisnika u zgradi. Svi Vlasnici i Korisnici moraju biti upoznati sa Pravilima vlasnika i postupati u skladu sa njima, te obezbediti da njihovi Gosti takođe poštuju Pravila vlasnika.

Svrha Pravila jeste obezbeđivanje usklađenog upravljanja Kompleksom, očuvanje interesa za uspešno funkcionisanje Kompleksa, unapređenja njegovog funkcionisanja, te samim tim i očuvanje interesa svih vlasnika i stanara ovog kompleksa (u daljem tekstu: „Svrha Pravila“).

2. Posebni i zajednički delovi koji čine Stambenu zajednicu

Član 2.

U skladu sa čl. 16 st. 1 Zakona, Stambenu zajednicu čine vlasnici posebnih delova (u daljem tekstu: „Vlasnici“) stambeno-poslovne zgrade.

„Vlasnik“ podrazumeva i „Korisnika“ i „Gosta“ tog posebnog dela.

U skladu sa čl. 17 st. 5 Zakona, evidencija posebnih i zajedničkih delova zgrade nalazi se u Prilogu 1 ovih Pravila, koji će naknadno biti unet, prilikom konačnog utvrđenja tačnih katastarskih podataka posebnih i zajedničkih delova zgrade.

3. Organi Stambene zajednice

Član 3.

Skupština

U skladu sa članom 41. Zakona, članovi skupštine Stambene zajednice („Skupština“) jesu vlasnici posebnih delova.

Vlasnik ne može ovlastiti zakupca da umesto njega učestvuje i da u njegovo ime glasa na skupštini Stambene zajednice.

Skupština će ovim Pravilima poveriti deo svojih nadležnosti profesionalnom upravniku Stambene zajednice, a sve u svrhu efikasnijeg upravljanja Stambenom zajednicom i efikasnijeg održavanja zgrade, kao i u cilju ostvarenja Svrhe Pravila.

Član 4.

Nadležnost Skupštine

Nadležnosti Skupštine, koje predlaže Zakon, pobrojane su u članu 42. Zakona.

U skladu sa članom 17. stav 3. Zakona, ovim Pravilima se nadležnost Skupštine uređuje na drugačiji način u

odnosu na nadležnosti iz st. 1 ovog člana, i to na sledeći način: (i) svi vlasnici posebnih delova koji čine Skupštinu u skladu sa Zakonom isključivo i jednoglasno odlučuju o izboru novog profesionalnog upravnika, dok (ii) vlasnici posebnih delova preko Skupštinskog odbora (kako je definisan dole) odlučuju o kreditnom zaduživanju Stambene zajednice.

Skupština će putem Skupštinskog odbora odlučivati u okviru nadležnosti definisanih u st. 2. ovog člana počev od dana registracije ovih Pravila u nadležnom registru.

Skupštinski odbor će odlučivati jednoglasno u okviru svojih nadležnosti propisanih u stavu 2 ovog člana.

Član 5.

Skupštinski odbor

Imajući u vidu broj vlasnika posebnih delova koji čine Stambenu zajednicu, vlasnici posebnih delova obavezni su da u cilju praktičnijeg odlučivanja Skupštine izaberu tri predstavnika svoje Skupštine (u daljem tekstu: "Predstavnici").

Vlasnici posebnih delova će birati Predstavnike glasanjem. Predstavnici će biti tri Vlasnika sa najviše glasova Vlasnika posebnih delova od Vlasnika posebnih delova koji su glasali. Uzevši u obzir da je Stambena zajednica u skladu sa Zakonom obavezna da održi prvu sednicu skupštine stanara u roku od 60 dana od dana sticanja svojstva pravnog lica, vlasnici posebnih delova su dužni da odaberu Predstavnike najkasnije u roku od 30 dana od dana sticanja svojstva pravnog lica. Predstavnici će biti birani na svake četiri godine.

Skupština Stambene zajednice ovim putem imenuje Predstavnike kao posebno telo na koje prenosi ovlašćenja da u ime i za račun Skupštine Stambene zajednice donose odluke koje su u nadležnosti Skupštine zgrade u cilju upravljanja zgradom i održavanja Komplexa (u daljem tekstu: "Skupštinski odbor").

Predstavnici su dužni da redovno komuniciraju sa ostalim vlasnicima posebnih delova u Zgradi koju predstavljaju i da vode računa o interesima vlasnika koji su ih izabrali.

U slučaju nemogućnosti postizanja većine u Skupštinskom odboru prilikom donošenja odluka, odlučujući glas daje upravnik.

Vlasnici posebnih delova mogu u svako doba, apsolutnom većinom, opozvati mandat Predstavnicima koje su izabrali i izabrati nove Predstavnike, čiji će mandat trajati do kraja mandata opozvanih Predstavnika.

Član 6.

Profesionalni upravnik

Ukoliko to nije učinjeno do dana registracije ovih Pravila, Skupština je dužna da u što kraćem roku zaključi ugovor o poveravanju poslova profesionalnog upravljanja sa licem koje je licencirano za obavljanje aktivnosti profesionalnog upravnika na način i u skladu sa Zakonom, Pravilima i Svrhom Pravila.

Član 7.

Nadležnosti profesionalnog upravnika

Nadležnosti upravnika obuhvataju Zakonom definisane nadležnosti upravnika, kao i nadležnosti koje Skupština od dana registracije ovih Pravila u nadležnom registru delegira upravniku, u skladu sa članom 17 pravilima 2 i 3.

U skladu sa nadležnostima upravnika predviđenim članom 50 Zakona, kao i u skladu sa nadležnostima predviđenim članom 42 stav 1, koje mu se delegiraju ovim Pravilima, upravnik:

- 1) zastupa i predstavlja Stambenu zajednicu;
- 2) podnosi prijavu za upis Stambene zajednice u Registar stambenih zajednica;
- 3) podnosi prijavu za registraciju Pravila u skladu sa članom 17. stav 8. Zakona;
- 4) initiče rešenje o registraciji Stambene zajednice na vidno mesto u stambenoj zgradi;

- 5) vrši popis posebnih, zajedničkih i samostalnih delova i vrši njihovo označavanje;
- 6) uspostavlja i vodi evidenciju o vlasnicima posebnih delova, vlasnicima samostalnih delova i licima kojima su zajednički ili posebni delovi zgrade izdati u zakup, odnosno na korišćenje po drugom osnovu (za fizička lica ime, prezime i JMBG, a za pravna lica poslovno ime, adresa sedišta i matični broj);
- 7) izvršava odluke Stambene zajednice;
- 8) raspolaže sredstvima sa tekućeg računa Stambene zajednice, u skladu sa propisima kojima se uređuje otvaranje, vođenje i gašenje tekućih računa;
- 9) predlaže Skupštini Stambene zajednice program održavanja i stara se o njegovoj realizaciji;
- 10) organizuje radove hitnih intervencija;
- 11) organizuje izvođenje radova na zajedničkim delovima zgrade i zemljištu za redovnu upotrebu zgrade u skladu sa usvojenim programom održavanja i kontroliše da li se ovi radovi izvode;
- 12) vodi evidenciju o prihodima i rashodima Stambene zajednice;
- 13) podnosi Skupštini izveštaj o radu koji posebno sadrži prikaz ukupnih prihoda i rashoda Stambene zajednice, realizovanih aktivnosti u odnosu na planirane, kao i iskorišćenja sredstva za realizaciju svake od aktivnosti;
- 14) određuje visinu mesečnog iznosa koji plaćaju vlasnici posebnih delova za potrebe izvršenja poslova iz nadležnosti Stambene zajednice (kako su nadležnosti definisane zakonom), i to na ime troškova održavanja, troškova za rad organa stambene zajednice i drugih troškova;
- 15) donosi program održavanja zajedničkih delova zgrade;
- 16) donosi odluku o organizovanju poslova održavanja zgrade, odnosno o poveravanju poslova održavanja zajedničkih delova zgrade;
- 17) donosi odluku o preduzimanju radova na zajedničkim delovima zgrade;
- 18) donosi odluku o održavanju zemljišta za redovnu upotrebu zgrade;
- 19) donosi odluku o fizičko-tehničkom obezbeđenju zgrade i stvari na zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade;
- 20) donosi odluku o korišćenju zajedničkih delova zgrade izdavanjem njihovih delova trećim licima ili vlasnicima posebnih delova;
- 21) donosi odluku o načinu korišćenja zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade;
- 22) donosi odluku o unapređenju zajedničkih delova zgrade;
- 23) donosi odluku o osiguranju iz člana 48. Zakona;
- 24) donosi odluku o postavljanju, odnosno ugradnji stvari na zajedničkim delovima zgrade i zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade i visini naknade koju plaćaju vlasnici tih stvari;
- 25) donosi odluku o visini naknade za investiciono održavanje zajedničkih delova zgrade i zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade;
- 26) vrši izmene Pravila i donosi nova pravila vlasnika;
- 27) vrši nadležnosti skupštine zgrade i predsednika skupštine zgrade, kako je predviđeno u važećoj Odluci o kućnom redu u stambenim zgradama
- 28) vrši i druge poslove određene zakonom i odlučuje i o drugim pitanjima od značaja za stambenu zajednicu.

4. Obaveze i prava Vlasnika

Član 8.

Vlasnici su obavezni da međusobno sarađuju, kao i da sarađuju sa profesionalnim upravnikom Stambene zajednice, u cilju ostvarenja Svrhe Pravila, te samim tim i uspešnog upravljanja Zgradom i zemljištem oko zgrade, njihovog održavanja, kao i unapređenja funkcionisanja Zgrade.

Svaki Vlasnik posebnog dela, odnosno samostalnog dela zgrade, dužan je da:

- a) upotrebom, odnosno korišćenjem svog posebnog, odnosno samostalnog dela ne ometa korišćenje drugih delova zgrade;
- b) svoj poseban, odnosno samostalni deo zgrade održava u stanju kojim se ne otežava, ne onemogućava i ne remeti uobičajena upotreba ostalih delova zgrade;
- c) održava zajednički deo zgrade koji čini sastavni deo njegovog posebnog, odnosno samostalnog dela zgrade u granicama mogućnosti vršenja ovlašćenja upotrebe tog dela;
- d) učestvuje u troškovima održavanja i upotrebe zajedničkih delova zgrade i katastarske parcele na kojoj se nalazi zgrada, u meri i na način određen Zakonom; vlasnik je solidarno odgovoran za plaćanje svih taksi, naknada i dažbina koje se naplaćuju u vezi sa njegovim posebnim delom čak i ako je po ugovoru o zakupu zakupac preuzeo obavezu plaćanja istih;
- e) trpi upotrebu zajedničkih delova zgrade u skladu sa njihovom namenom od strane vlasnika samostalnih delova ili lica koja rade po njihovom nalogu, odnosno prolaženje trećih lica radi dolaska do određenog posebnog, odnosno samostalnog dela zgrade;
- f) dozvoli prolaz kroz svoj poseban, odnosno samostalni deo zgrade ili njegovu upotrebu na drugi primeren način ako je to nužno za popravku, odnosno održavanje drugog dela zgrade ili ispunjenje druge zakonske obaveze;
- g) vlasnik posebnog, odnosno samostalnog dela zgrade koji je dužan da dozvoli prolaz kroz svoj poseban deo zgrade ili njegovu upotrebu na drugi primeren način u skladu sa tačkom 6) stav 1. ovog člana ima pravo da zahteva da njegov posebni, odnosno samostalni deo zgrade bude vraćen u stanje u kome se nalazio pre nego što je dozvolio prolaz ili njegovu upotrebu, odnosno ima pravo na naknadu štete koja je pričinjena prolazom ili upotrebom na posebnom, odnosno samostalnom delu zgrade.

Dužnosti i obaveze koje su ovim Pravilima vlasnika propisane za Vlasnike, moraju da poštuju ne samo Vlasnici već i njihovi zakupci, zastupnici, korisnici, članovi porodice, izvođači, zaposleni, gosti i drugi posetioци. Vlasnici su odgovorni i dužni da obezbede da sva nevedena lica poštuju Pravila vlasnika i nadoknadiće svu štetu koju izazovu navedena lica.

Član 9.

Prava Vlasnika po pitanju obračuna troškova održavanja zajedničkih delova zgrade

U skladu sa članom 63. stav 3. Zakona, Vlasnici su slobodni da po pitanju obračuna troškova tekućeg održavanja primene kriterijume za investiciono održavanje, kao i da za investiciono održavanje primene kriterijume za tekuće održavanje.

Potpisivanjem ovih Pravila vlasnika, smatraće se da je Vlasnik dao saglasnost na Pravilima utvrđen način obračuna troškova.

5. Spoljni izgled Kompleksa

Član 10.

Definicija Spoljnog izgleda

Spoljni izgled Kompleksa jeste autorsko delo arhitekta Rami Wimmer (u daljem tekstu: „Autor“).

Spoljni izgled ili fasadna ravan objekata jeste spoljni izgled koji podrazumeva dvorišnu i uličnu stranu celog Kompleksa. Spoljni izgled je definisan od strane Autora Kompleksa i kao takav je obuhvaćen projektnom dokumentacijom (u daljem tekstu: „Spoljni izgled“).

U tom smislu, pod modifikacionim radovima koji su omogućeni kupcima prilikom kupovine i nakon kupovine stanova ne podrazumevaju se izmene na Spoljnom izgledu objekata koje se vrše pre svega u cilju očuvanja Spoljnog izgleda celog Kompleksa.

Član 11.

Posebna saglasnost

Spoljni izgled čini kompaktnu urbanističku, građevinsku i arhitektonsku celinu, i kao takav zahteva posebnu

saglasnost, u slučaju bilo kakvih promena, osim promena iz člana 10 stava 3 i člana 12 stava 3 ovih Pravila. Bilo kakve promene odnosno modifikacije na Spoljnom izgledu, osim onih nastalih usled dejstva vremenskih uslova i drugih nepredviđenih okolnosti, pre svega moraju biti tehnički moguće da se izvedu, a pored toga moraju dobiti i saglasnost Autora, kao i saglasnost odgovornog projektanta tehničke dokumentacije.

Radi izbegavanja sumnje, bilo kakve izmene na Spoljnom izgledu takođe će zahtevati redovne dozvole i odobrenja koja izdaju nadležni državni, gradski i opštinski organi.

Član 12.

Promena spoljnog izgleda Komplexa

Modifikacije odnosno promene na Spoljnom izgledu čije izvođenje je tehnički moguće moraju biti tipske i usklađene sa svim ostalim stanovima na zahtev Autora Komplexa.

Modifikacije koje nisu prihvatljive i koje bi uticale na Spoljni izgled Komplexa su, između ostalog, izmeštanje pozicije svetiljki na balkon-lodijama, promena zaštitne staklene ograde, promena materijalizacije i boje na horizontalnim i vertikalnim ravnima na balkon-lodijama.

U slučaju da je izmena Spoljnog izgleda hitno neophodna radi zaštite zdravlja stanovnika Komplexa, drugih lica koja se trenutno nalaze u Komplexu ili kako bi se sprečilo nanošenje veće materijalne štete Komplexu ili drugoj imovini navedenih lica, Spoljni izgled može biti privremeno izmenjen, ali samo kao krajnja mera.

U slučaju da se situacija iz st. 3 ovog člana dogodi, Stambena zajednica je obavezna da Spoljni izgled vrati u stanje po osnovu projektne dokumentacije što je to pre moguće, ali ne kasnije od tri meseca od dana kada su neophodni radovi iz st. 4 ovog člana bili završeni.

6. Održavanje Komplexa

Član 13.

Park unutar Komplexa

Skupština ovim putem poverava profesionalnom upravniku vođenje računa o održavanju parka koji je deo Komplexa (u daljem tekstu: „Park“).

Profesionalni upravnik će u saradnji sa Vlasnicima, a u skladu sa Svrhom Pravila i interesima Vlasnika preduzimati sve potrebne radnje radi održavanja i unapređenja Parka.

Član 14.

Održavanje Komplexa

Profesionalni upravnik je dužan da u skladu sa Svrhom pravila preduzme sve potrebne radnje radi održavanja adekvatnog nivoa bezbednosti i higijene u okviru Komplexa i Parka tako što će obezbediti odgovarajući video nadzor, obezbeđenje, rad centralne recepcije i higijensko održavanje Komplexa i Parka.

7. Kućni red

Član 15.

Ponašanje Vlasnika

- a) Vlasnik ne sme da pravi buku u Stambenoj jedinici ili Zajedničkim površinama na takav način da ometa mir drugih Vlasnika ili drugih lica koje zakonito koriste Zajedničke površine i/ili Stambene jedinice.
- b) U vreme od 13.00 do 17.00 časova i od 22.00 do 06.00 časova Stanari moraju postupati na način koji obezbeđuje potpuni mir i tišinu u Zgradi (vreme odmora).

Igranje dece na zajedničkim površinama

Vlasnik ne sme da dozvoli bilo kom detetu nad kojim ima kontrolu:

a) da se igra ili zadržava u Zajedničkim površinama bez pratnje odrasle osobe koja stvarno može da kontroliše dete, što se odnosi i na oblast parkinga i druge oblasti koje mogu predstavljati potencijalnu opasnost za decu.

b) Da košti zidove i podove za igre loptom, vožnju skejtborda ili bicikla, ili da šara po zidovima ili zajedničkim površinama

Na sva pitanja koja nisu uređena ovim Pravilima u pogledu Kućnog reda, primenjivaće se pravila predviđena odgovarajućom odlukom o kućnom redu koja je objavljena u Službenom listu Grada Beograda pod br. 12/96 - prečišćen tekst, 14/96 - ispr., 6/99 i 11/2005 (u daljem tekstu: „Odluka“).

Ovim putem nadležnosti skupštine i upravnika predviđene Odlukom shodno se prenose u nadležnosti profesionalnog upravnika, kako je definisan ovim Pravilima.

Upravnik će voditi računa o tome da Vlasnici poštuju obaveze propisane Odlukom.

Upravnik može propisati dodatna pravila kućnog reda kojima se podrobnije uređuje život unutar Zgrade i Komplexa, sve u skladu sa ovim Pravilima, Odlukom i Zakonom.

Upravnik je dužan da pravila iz stava 5 ovog člana postavi na javno i vidno mesto u okviru Zgrade, kao i na druga vidljiva mesta u okviru Komplexa, ako je to celishodno.

8. Završne odredbe

Član 16.

U skladu sa Svrhom Pravila, Vlasnici i profesionalni upravnik će težiti da uspostave centralizovano upravljanje Komplexom uspostavljanjem jedinstvene stambene zajednice na nivou Komplexa čim to postane moguće, odnosno regulisanjem međusobnog odnosa između stambenih zajednica unutar Komplexa na ugovornom ili drugom celishodnom nivou, do trenutka kada uspostavljanje jedinstvene stambene zajednice ne postane moguće.

Sva nerešena pitanja u ovim Pravilima i njihovim prilogima, kao i svi sporovi između Vlasnika rešavaće se uz posredovanje profesionalnog upravnika Stambene zajednice, a u skladu sa Svrhom Pravila, Odlukom, kao i u skladu sa Zakonom.

Sva nerešena pitanja u ovim Pravilima, kao i svi sporovi između Vlasnika i profesionalnog upravnika Stambene zajednice će se prethodno rešavati u skladu sa Svrhom Pravila, Odlukom, kao i u skladu sa Zakonom.

9. Vlasnik posebnog dela Stambene zajednice

AGREED BY the owner of apartment number 1.47 on the sixth floor of the building 1 in the capacity of member of Residential Assembly: / САГЛАСАН Власник стана број 1.47 на шестом спрату зграде 1 у својству члана Скупштине станара:

Aleksandra Živković

Aleksandra Živković / Александра Живковић

УГОВОР О ОДРЖАВАЊУ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ

Закључен у Београду, дана [унети] између:

1. [унети назив привредног друштва] са седиштем у ул. [унети адресу регистрованог седишта], регистровано при Агенцији за привредне регистре под бројем: [унети], са ПИБ [унети], кога заступа [унети име и функцију заступника], (у даљем тексту: **Давалац услуга**);
- и
2. **Стамбена заједница зграде у улици _____ број _____** (у даљем тексту: **Стамбена зграда**), коју заступа управник стамбене заједнице [унети] (у даљем тексту: **Корисник услуга**).

Преамбула

- (A) **ПРИ ЧЕМУ**, Давалац услуга пружа услуге у области одржавања стамбених објеката;
- (B) **ПРИ ЧЕМУ**, у циљу неометаног коришћења Стамбене зграде, станарима је потребно обезбедити редовне услуге одржавања Стамбене зграде, парка унутар комплекса „Вождове капије“ чији је Стамбена зграда саставни део (у даљем тексту: „**Комплекс**“), спољних површина испред Стамбене зграде и надземног паркинга у оквиру Комплекса;
- (C) **САДА ДАКЛЕ**, Уговорне стране су се договориле како следи:

1. Предмет уговора

- 1.1. Предмет овог уговора је пружање услуга одржавања Стамбене зграде од стране Даваоца услуга или обезбеђивање услуга одржавања Стамбене зграде путем ангажовања трећих лица од стране Даваоца услуга, а које услуге се односе на:
 - а) Услуге администрације и рачуноводства Стамбене заједнице;
 - б) Текуће одржавање заједничких делова Стамбене зграде;
 - в) Хитне интервенције унутар Стамбене зграде;
 - г) Редовно одржавање заједничких делова Стамбене зграде;
 - д) Бригу о Стамбеној згради, парку унутар Комплекса, спољним површинама испред Стамбене зграде и надземном паркингу у оквиру Комплекса.
 (у даљем тексту: **Услуге**)

2. Стамбена зграда

- 2.1. Корисник услуга поверава, а Давалац услуга прима на одржавање Стамбену зграду, парк унутар Комплекса, надземни паркинг и простор испред Стамбене зграде.
- 2.2. Стамбена зграда се прима на одржавање по извршеном комисијском прегледу и сачињеном записнику о пријему Стамбене зграде који је саставни део овог уговора и потврђује да је (у даљем тексту: **Записник**):
 - а) Без недостатака, или
 - б) Са недостацима, таксативно наведеним.
- 2.3. Сви системи и опрема која постоји у Стамбеној згради из овог члана биће пописани и таксативно наведени у Записнику.

3. Обавезе Даваоца услуга

- 3.1. Давалац услуга, као привредно друштво регистровано за ову врсту делатности, обавезује се да са својим запосленима и уз коришћење сопствене опреме, врши одржавање заједничких делова Стамбене зграде, врши хитне интервенције када је то неопходно, врши редовно одржавање хигијене заједничких делова Стамбене зграде.
- 3.2. Давалац услуга се обавезује да пружа саветодавне услуге Кориснику услуга у свим релевантним областима везаним за услуге које пружа у складу са овим уговором, са пажњом доброг стручњака и у складу са правилима струке.
- 3.3. Давалац услуга се обавезује да ће користити своје професионално знање у циљу економичног планирања рада на одржавању Стамбене зграде Корисника услуга. Уколико није другачије договорено, учинак Даваоца услуга треба да одговара стандардима струке и да буде у складу са техничким нормама и прописима који важе за радове који су предмет овог уговора.
- 3.4. Давалац услуга је обавезан да информише Корисника услуга о свим одлукама везаним за испуњење уговорених обавеза у било ком периоду, мора узимати у обзир жеље и поступати по упутствима Корисника услуга. Уколико Давалац услуга, на основу утврђеног стања, има било какве резерве које се односе на подесност или оправданост жеља и упутстава Корисника услуга, мора писменим путем обавестити Корисника услуга, у складу са обавезом да Корисника услуга упозори и информише.
- 3.5. Давалац услуга ће обавестити представника одређеног од стране Корисника услуга о недостацима налога за извршење поверених послова у писменој форми - путем е-маила, а представник Корисника услуга ће му у најкраћем року, који неће бити дужи од 2 радна дана, доставити појашњења у вези са истим.
- 3.6. Давалац услуга се обавезује да ће благовремено и квалитетно обављати радове који су предмет овог уговора.
- 3.7. Давалац услуга се обавезује да ће без одлагања извршити радове на одржавању Стамбене зграде који спадају у хитне интервенције.
- 3.8. Давалац услуга се обавезује да ће, ако је Корисник услуга незадовољан извршеним услугама договореног редовног дневног одржавања (текућег, хитног или хигијенског) Стамбене зграде, одмах отклонити недостатке на које му је указано, а најкасније у року од 24 сата од уочених недостатака, зависно од система.

4. Услуге администрације и рачуноводства

4.1. Услуге администрације и рачуноводства обухватају:

- а) Праћење прикупљања финансијских средстава, вођење евиденција о прикупљању средстава и трошењу, имовини и обавезама, приходима и расходима;
- б) Састављање и предаја годишњих и периодичних финансијских извештаја представнику Корисника услуга;
- в) Припрема, дистрибуција и истицање јавних обавештења на огласним таблама зграде;
- г) Комуникација са јавним комуналним предузећима, по потреби и у случају већих кварова или хаварија;
- д) Организација и спровођење инвестиционих радова у зградама, на основу одлука Скупштине станара – анализа изводљивости предложених активности, давање техничког решења.

5. Редовно одржавање заједничких делова Стамбене зграде

5.1. Редовно одржавање заједничких делова Стамбене зграде обухвата:

- а) Редовно сервисирање лифтова;
- б) Поправке или замену аутомата за заједничко осветљење, прекидача, сијалица и др.;
- в) Дератизацију, дезинсекцију и дезинфекцију заједничких просторија у згради;
- г) Редовне прегледе и сервисирање хидрофорских постројења у згради, инсталација централног грејања (котларница, подстаница, мреже са грејним телима, вентила,

димњака централног грејања, и др.) инсталација водовода и канализације у згради, електронинсталација, уређаја за нужно светло, уређаја и опреме за климатизацију и вентилацију зграде;

- e) Чишћење олука и олучних цevi зграде;
- f) Поправку или замену окова, брава, катанца и других уређаја за затварање ормана за струјомере, водомере, телефонске и телевизијске инсталације у згради;
- g) Друге радове којима се обезбеђује текуће одржавање зграде на задовољавајућем нивоу.

6. Хитне интервенције

6.1. Хитне интервенције обухватају:

- a) Одглављивање, обезбеђење и ослобађање лица и ствари из заглављеног лифта и његово поновно стављање у погон;
- b) Обезбеђење угроженог простора (тротоара, прилазних стаза и друго) у окружењу зграде упозоравајућом оградном баријером са знаком упозорења, ради безбедности људи и имовине од делова склоних паду са стамбене зграде, као и леденица;
- c) Поправка или замена делова кровног покривача, ради заштите од прокишњавања, односно продора воде и других атмосферских падавина;
- d) Скидање или поправка оштећених заједничких делова зграде за које се утврди да угрожавају безбедност људи и имовине;
- e) Поправка или замена заједничких водоводних и канализационих инсталација у згради када дође до оштећења њихових делова;
- f) Интервенције којима се згради обезбеђује редовно снабдевање водом и електричном енергијом;
- g) Затварање воде на централном вентилу и главним вентилима по вертикалама услед пуцања водоводне инсталације;
- h) Поправка или замена хидрофора и његових делова;
- i) Одгушивање канализационе инсталације у згради;
- j) Одгушивање канализационе мреже у згради или посебном делу;
- k) Чишћење и дезинфекција заједничких и посебних делова зграда у којима је дошло до изливања отпадних вода;
- l) Избацивање подземних и атмосферских вода из подрумских и других заједничких просторија у згради;
- m) Отклањање узрока нестанка струје због квара на електро инсталацији зграде, од главног разводног ормана до разводне табле у стану, односно сијаличног места у заједничким просторијама;
- n) Утврђивање и отклањање узрока електризирања уређаја и инсталација у згради;
- o) Отклањање кварова и недостатака на заједничким уређајима и инсталацијама који могу довести до пожара.
- p) Предузимање других заштитних мера у циљу превенције пожара и других оштећења којима се спречавају угрожавање безбедности лица и имовине;
- q) Све друге неопходне активности којима се отклања непосредна опасност по живот, здравље и сигурност људи и имовине.

7. Текуће одржавање заједничких делова Стамбене зграде

7.1. Текуће одржавање хигијене заједничких делова Стамбене зграде обухвата:

- a) Одржавање хигијене у заједничким деловима зграде (чишћење и прање улаза, заједничких просторија, степеништа, ходника, застакљених површина и др.);
- b) Чишћење и одржавање тротоара око зграде и зелених површина, односно надземног

паркинга, парка унутар Комплекса, насипа, усека, ригола и слично Ради избегавања сумње, овде наведено чишћење подразумева и чишћење снега.

- c) Сви остали радови који се имају сматрати радовима редовног одржавања хигијене заједничких делова Стамбене зграде, ближе ће бити дефинисати засебним Прилогом.

8. Брига о Стамбеној згради

8.1. Брига о стамбеној згради обухвата:

- a) Редовни обилазак објекта, парка унутар Комплекса, надземног паркинга и простора испред објекта;
- b) Вршење услуга одржавања, надзора, чишћења и других услуга, контрола извршења таквих услуга;
- c) Брза помоћ код проблема који спонтано настану ван периода понедељак – недеља у времену од 9:00 до 17:00 часова путем сталне линије Даваоца услуга – 24h/365 дана у години;
- d) Контакт-особа за станаре;
- e) Општи надзор чистоће и реда у објекту и на осталим површинама из овог члана;
- f) Надзор и упућивање сервисних техничара ангажованих фирми;
- g) Провера проходности путева за спашавање и ватрогасних прилаза;
- h) Радње ради превенције пожара;
- i) Контрола уредног стања објекта (нпр. фасаде, прозори, врата, и др.);
- j) Пријем и прослеђивање рекламација корисника објекта;
- k) Стално прилагођавање измењеним токовима рада објекта.
- l) Континуирано физичко обезбеђење и сигурносни надзор Комплекса у периоду од 00-24, сваког дана у недељи.

9. Посебне услуге одржавања заједничких просторија стамбеног комплекса

9.1. Давалац услуга преузима на себе пружање посебних услуга хитног одржавања и других услуга које нису наведене у члану 1 овог уговора.

9.2. Отклањање недостатака наведених у Записнику.

9.3. Инвестиционо одржавање заједничких делова Стамбене зграде током гарантног периода обухвата поправке или замену:

- a) Кровне конструкције и других конструктивних елемената зграде;
- b) Кровног покривача и других елемената крова (димњаци, вентилациони канали, кровни отвори, кровни светларници, лимене опшивке и увале, сливници, одводи и други елементи крова, заједничких лођија и тераса и др.);
- c) Лифта са припадајућим деловима (кућица, лифтовско окно са инсталацијама и уређајима) као и испитивање исправности са издавањем употребне дозволе према важећим прописима о лифтовима;
- d) Олука, олучних цеви и других елемената за одвод воде са крова и заштиту зграде од продора воде;
- e) Хоризонталне и вертикалне хидроизолације;
- f) Водоводне и канализационе мреже од прикључка на градску водоводну и канализациону мрежу, септика или другог изливног места до прикључка на санитарни уређај (сифон судопере, умиваоника и сл.) у згради;
- g) Вентилационих цеви канализационе мреже и њихових глава на крову зграде;
- h) Електронисталације зграде до струјомерног ормана;

- i) Инсталације централног грејања, грејних тела у згради, делова топлотних постројења и уређаја зграде са пуњењем, пражњењем и озрачивањем топловодне мреже, као и оправка или замена инсталација за гас;
 - j) Пумпног постројења за избацивање воде (отпадне, подземне и кишне) са припадајућим деловима (просторија са инсталацијама и уређајима);
 - k) Хидрофорског или другог пумпног постројења за снабдевање зграде водом или за смањење притиска воде, са припадајућим деловима и инсталацијама;
 - l) Дотрајалих металних, стаклених и других ограда на крову, степеништу, терасама, лођијама и другим заједничким деловима зграде;
 - m) Дотрајалих подова, плафона и зидова у заједничким деловима зграде;
 - n) Дрвених и металних делова на прозорима и вратима заједничких просторија зграде
 - o) Оштећених и дотрајалих фасада, фасадних облога и елемената фасаде и других спољних делова зграде са приоритетом заштите фасаде од продора и влаге;
 - p) Инсталације и уређаја за узбуђивање у згради;
 - q) Громобрана, интерфона, кабловских и ППТ инсталација, антенских уређаја и њихових делова у згради;
 - r) Хидраната, хидрантских црева и других хидрантских делова у згради;
 - s) Инсталације и уређаја за централно загревање воде за заједничке просторије које припадају згради;
 - t) Противпожарног степеништа зграде и инсталација и уређаја за заштиту од пожара
 - u) Санитарних уређаја у заједничким деловима зграде;
 - v) Уређаја за нужно осветљење и уређаја за резервну електроенергију (агрегата).
- 9.4. Уговорне стране су сагласне да отклањање недостатака након истека гарантног периода представља инвестиционо одржавање Стамбене зграде чије трошкове сноси власници станова и других посебних делова зграде.
- 9.5. За све остале услуге Давалац услуга ће доставити посебне понуде о чијем прихватању ће одлучивати Корисник услуга.

10. Обавезе Корисника услуга

- 10.1. Корисник услуга се обавезује да донесе све неопходне одлуке уколико су такв одлуке неопходне за извршавање послова који су предмет овог уговора.
- 10.2. Корисник услуга одређује свог професионалног управника као представника који ће бити задужен за комуникацију и одлучивање испред Корисника услуга.
- 10.3. Корисник услуга се обавезује да Даваоцу услуга достави јасне инструкције у вези са предметом овог уговора, евентуалним изменама и примедбама и да га о истим благовремено обавештава преко представника одређеног под 10.2.
- 10.4. Корисник услуга се обавезује да обавештава Даваоца услуга у писменој форми о променама власника станова, пословних просторија и других посебних делова Стамбене зграде.

11. Цена и начин плаћања

- 11.1. На основу критеријума за обрачун цена дефинисаног у оквиру Правила о међусобним односима власника посебних делова у стамбеној заједници, Корисник услуга се обавезује да Даваоцу услуга на име накнаде за пружање Услуга исплати месечну накнаду у износу од:
 - унести ЕУР по метру квадратном нето површине стана;
 - унести ЕУР по метру квадратном нето површине пословног простора;
 - унести ЕУР по сваком подземном гаражном месту; и
 - унести ЕУР по сваком надземном паркинг месту;

- 11.2. Плаћање накнаде вршиће се у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан фактурисања, у складу са одредбама овог члана.
- 11.3. Накнада за пружање Услуга се исплаћује у корист рачуна Давалаца услуга код [унети] а према инструкцијама за плаћање наведеним у фактури.
- 11.4. Набавку и замену компоненти опреме и инсталација, врши Давалац услуга уз писану сагласност Корисника услуга, осим у хитним случајевима (када су угрожени живот људи и материјална добра), по посебном одобрењу Корисника услуга.
- 11.5. Корисник услуга се обавезује да износ према фактурама за извршене Услуге плаћа у року од 30 дана од дана пријема фактуре.
- 11.6. Наплата посебних услуга из члана 9 овог уговора ће се вршити у складу са посебним понудама достављеним од стране Давалаца услуга за извршење посебних услуга, а које су прихваћене од стране Корисника услуга.
- 11.7. Уговорне стране су сагласне да ће сви износи месечних накнада из овог члана бити увећани за примењиву стопу ПДВ-а(уколико је примењиво) и плаћени од стране Корисника услуга.

12. Ванредни трошкови

- 12.1. Поред накнаде за извршене радове који су специфицирани у Прилогу 1. Давалац услуга има право на накнаду ванредних оправданих трошкова, који могу настати на захтев Корисника услуга или предлога Давалаца услуга уз искључиву обострану сагласност уговорних страна.

13. Поверљивост и чување документације

- 13.1. Давалац услуга је обавезан да чува пословну и другу тајну Корисника услуга уколико, током трајања овог уговора или у циљу извршења посла који је предмет овог уговора, дође у посед или сазна такву тајну. У том смислу, свако неовлашћено одавање пословне тајне или друге поверљиве информације Корисника услуга, повлачи одговорност Давалаца услуга и обавезу накнаде штете. Надаље, Давалац услуга се обавезује да сву релевантну документацију која се односи на обављање послова који су предмет овог уговора, чува и доставља на захтев Корисника услуга. Давалац услуга ће бити обавезан да ажурно и уредно води и чува сву документацију, као што је нпр. грађевинска предметна документација, графикони, описи, извештаји након сваке модификације, фото документација и сл.

14. Осигурање

- 14.1. Давалац услуга се обавезује да ће у уговор укључити полису осигурања од одговорности за врсту делатности за коју се овим уговором обавезује да извршава.
- 14.2. Полиса се односи на осигурање од одговорности Давалаца услуга за проузроковану штету односно оштећења или уништења ствари трећег лица и покрива период важења овог уговора.
- 14.3. Ако дође до продужења рока важности овог уговора и полиса осигурања се мора продужити за тај период.

15. Примопредаја објекта

- 15.1. Уговорне стране су сагласне да пре започињања посла, комисијски изврше примопредају објекта, што ће се записнички констатовати у Записнику, уз потписе овлашћених представника уговорних страна.
- 15.2. Уговор ступа на снагу на дан извршене примопредаје објекта, што ће се записнички констатовати у Записнику у складу са чланом 15.1. овог уговора.
- 15.3. По завршетку посла (истеку времена на који је уговор закључен) такође ће се извршити комисијска примопредаја у складу са чланом 15.1. овог уговора.

16. Трајање уговора

- 16.1. Овај уговор се закључује на неодређено време почев од дана извршене примопредаје објекта, у складу са чланом 15. овог уговора.

17. Расткид уговора

- 17.1. Свака уговорна страна може овај уговор расткинути писаним путем и у дефинисаном отказном року.
- 17.2. Овај уговор се може расткинути уз отказни рок од 90 (деведесет) дана од дана планираног престанка уговора и из следећих разлога:
- а) За Корисника услуга:
 - У случају грубог кршења одредаба овог уговора од стране Даваоца услуга;
 - Уколико Давалац услуга није у могућности да испуни своје уговорне обавезе и поред дозвољеног прекорачења рокова;
 - Услед промене околности - клаузула rebus sic stantibus;
 - б) За Даваоца услуга:
 - Уколико Корисник услуга ксени са плаћањима за пружене услуге у периоду дужем од 30 дана у односу на договорене услове плаћања;
 - Уколико Корисник услуга омета извршавање обавеза и одговарајуће испуњење учинка, а настави са ометањем и поред писаног упозорења унуђеног од стране Даваоца услуга;
- 17.3. Овај уговор се може расткинути искључиво у писаној форми.

18. Остале одредбе

- 18.1. Евентуалне спорове који настану у вези са извршењем овог уговора, уговорне стране решаваће споразумно.
- 18.2. Уколико до споразума не дође, спор ће се решавати пред надлежним судом.
- 18.3. Све измене и допуне овог уговора морају бити сачињене у писаној форми и потписане од стране овлашћених лица уговорних страна.
- 18.4. Овај уговор је сачињен у (4) четири примерка по (2) два за сваку уговорну страну.
- 18.5. Права и обавезе из овог уговора не могу се пренести на трећа лица без прибављене претходне писмене сагласности друге уговорне стране.

On behalf of SERVICE USER / У име и за рачун КОРИСНИКА УСЛУГА

Управник Стамбене заједнице / Superintendent of the Housing community

On behalf of SERVICE PROVIDER / У име и за рачун ДАВАОЦА УСЛУГА

[insert]

Director / Директор

AGREED BY the owner of apartment number 1.47 on the sixth floor of the building 1 in the capacity of member of Residential Assembly: / САГЛАСАН Власник стана број 1.47 на шестом спрату зграде 1 у својству члана Скупштине станара:

Aleksandra Živković

Aleksandra Živković / Александра Живковић

-----**КЛАУЗУЛА О ПОТВРЂИВАЊУ ИСПРАВЕ**-----

Потврђује се да су дана 12.01.2020. (дванаестог јануара двехиљадвадесете) године у 16,30 (шеснаеститридесет) часова, у моју јавнобележничку канцеларију истовремено приступили: -----

1. За **Novi Dom RED d.o.o. Beograd-Voždovac**, са службеним седиштем у Београду, Вождовац, улица Војводе Степе број 310 (тристотинедесет), Матични број: 21160458, ПИБ: 109315660 (у даљем тексту: **Продавац**) - пуномоћници **ЈЕЛИСАВЕТА ЈЕЛИЋ**, рођена у Београду, дана 15.09.1994. (петнаестог септембра хиљадудеветстотинадеведесетчетврте) године, ЈМБГ 1509994715058, са пребивалиштем у Београду, Чукарица, улица Пожешка број 087 (осамдесетседам), чији сам идентитет утврдио увидом у личну карту број 009800574, издата од ПС Чукарица, дана 25.08.2017. године, са роком важења до 25.08.2027. године и **МАЈА ТОМИЋ**, рођена у Београду, дана 21.09.1989. (двадесетпрвог септембра хиљадудеветстотинаосамдесетдевете) године, ЈМБГ 2109989715258, са пребивалиштем у Београду, Вождовац, улица Беранска број 018 (осамнаест), чији сам идентитет утврдио увидом у личну карту број 006363323, издата од ПС Земун, дана 06.02.2015. године, са роком важења до 06.02.2025. године (у даљем тексту: **Пуномоћници Продавца**);-----

Овлашћење Петре Угрчић и Радоње Лековића за поступање у овом правном послу, утврдио сам увидом у Пуномоћје које је сачињено и оверено у форми јавнобележничког записа од стране јавног бележника Николе Војновића из Београда, Вождовац, улица Устаничка број 128В (стотинудвадесетосам В) дана 07.10.2019. (седмог октобра двехиљадедеветнаесте) године, заведено под пословним бројем ОПУ: 1670/2019 и Пуномоћја за продају непокретности које је сачињено и оверено у форми јавнобележничког записа од стране јавног бележника Николе Војновића дана 07.10.2019. године, заведено под пословним бројем ОПУ: 1671/2019.-----

2. **АЛЕКСАНДРА (Слободан) ЖИВКОВИЋ**, рођена у Карловцу, Република Хрватска дана 03.04.1986. (трећег априла хиљадудеветстотинаосамдесетшесте) године, ЈМБГ 0304986345018, са пребивалиштем у Београду, Земун, улица Константина Јовановића број 042 (четрдесетдва), чији идентитет сам утврдио личну карту број 008489063 која је издата од ПС Земун, дана 16.08.2016. године, са роком важења до 16.08.2026. године (у даљем тексту: **Купац**);-----

-----**ради потврђивања исправе - Уговора о купопродаји непокретности**-----

-----**ПРЕТХОДНЕ НАПОМЕНЕ:**-----

Потврђујем да су Уговорне стране закључиле Предуговор о купопродаји предметне непокретности, оверен пред овим јавним бележником дана 24.12.2019. године, заведен под бројем ОПУ: 2216/2019, па испуњавајући обавезе по овом Предуговору, Уговорне стране приступају закључењу Главног уговора.-----

Утврдио сам да уговорне стране говоре и разумеју српски језик, као и да читају и пишу ћирилично писмо, да су писмени и способни да прочитају и потпишу исправу, те да

Јавни бележник
Никола Војновић

због тога није било потребно присуство сведока, тумача и преводиоца. Утврдио сам да су уговорне стране способне и овлашћене за закључење Уговора о купопродаји непокретности, па сам се уверио у постојање њихове озбиљне и слободне воље за закључење овог Уговора.-----

Утврдио сам да се предметна непокретност налази на мом службеном подручју, па сам услед тога надлежан за оверу ове исправе.-----

Јавни бележник је, пре потврђивања овог уговора, а у складу са чланом 8. Закона о ограничавању располагања имовином у циљу спречавања тероризма ширења оружја за масовно уништење ("Сл. гласник РС", бр. 29/2015, 113/2017 и 41/2018), извршио увид у базу података Управе за спречавање прања новца и финансирање тероризма, која се односи на листе означених лица према којима се примењују санкције Уједињених нација, и утврдио да присутне странке нису регистроване као означена лица у наведеној бази података.-----

ПОУКЕ И УПОЗОРЕЊА:-----

Јавни бележник је садржину исправе - Уговора о купопродаји непокретности потврдио након извршеног увида у документацију коју су уговорне стране у оригиналу поднеле на увид и које се у копији прилажу уз ову исправу.-----

Упозорио сам и поучио уговорне стране на одредбе Закона о спречавању прања новца и финансирања тероризма по коме је неопходно да се свака готовинска трансакција која износи 10.000,00 (десет хиљада) ЕУР или више мора извршити, односно новац уплатити преко рачуна код банке или друге финансијске институције сходно закону.--

Упозорио сам уговорне стране да постоји могућност да подаци из приложеног Преписа листа непокретности број **369 КО Вождовац**, издат од РГЗ - Служба за катастар непокретности Вождовац, број 952-1-305/2020 од дана **03.02.2020.** године, не одговарају тренутном стању у катастру непокретности, на шта Пуномоћници Продавца изјављују да од дана издавања листа непокретности до дана потписивања Уговора није било промена на непокретности које је предмет овог уговора, и то гарантују Купцу. Купац изјављује да је поучен од стране јавног бележника да јавни бележник може извршити увид у катастар непокретности непосредно пре потписивања овог уговора, али изјављује да за тим нема потребе и одустаје од провера.-----

Предочио сам Купцу да је пословно-стамбени објекат у коме се налази предметна непокретност у изградњи и да је на катастарској парцели 7670/1 КО Вождовац и на постојећим објектима на истој уписано право приватне својине у корист Продавца. Предочио сам Купцу да је за предметни објекат у фази 2 (два) коју чине Ламеле 9 (девет) и 10 (десет) а којем се налази предметна унутрашња паркинг места уписана у катастру непокретности као посебни физички делови, док је за предметни објекат у фази 3 (три) коју чине Ламеле 1 (један) и 2 (два) и 6 (шест) у коме се ће се налазити предметни стан и остава издата Грађевинска дозвола издата од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда, ROP-BGDU-19600-CPI-1/2019, инт. бр. IX-20 број: 351-387/2019, од дана 30.07.2019. године, правноснажна од дана 09.08.2019. године. Поучио сам Купца да је за стицање права својине на непокретности неопходно да Продавац добије употребну дозволу, те да се Купац може уписати као власник предметних непокретности тек када се за то стекну законски услови, односно када за објекат буду издате употребне дозволе и када се исти

Јавни бележник
Никола Војновић

упишу у катастру непокретности. Купац изјављује да је упознат са напред наведеним чињеницама и да су му јасна упозорења.-----

Увидом у Препис листа непокретности број 369 КО Вождовац утврдила сам да су у теретном "Г" листу је уписан следећи терет: 1) Решењем број 952-02-12-63/2017 дозвољава се упис заложног права – Извршне вансудске хипотеке на катастарској парцели број 7670/1 у корист повериоца Raiffeisen Banke ad Beograd од дана 21.04.2017. године и 2) Решењем број 952-02-12-231-16658/2019 дозвољава се упис заложног права – Извршне вансудске хипотеке на (објектима у изградњи који чине ламелу 1, 2 и 6 на катастарској парцели број 7670/1 у корист повериоца Raiffeisen Banke ad Beograd од дана 13.01.2020. године. Купац изјављује да је упознат са уписаним теретима и да поред упозорења остаје при закључењу Уговора.-----

Јавни бележник је посебно упозорио Уговорне стране да у складу са Законом основама својинскоправних односа право својине може постојати на посебном делу зграде и то на стану, пословној просторији или гаражи, односно гаражном месту, док на заједничким деловима зграде и уређајима у згради власници посебних делова зграде имају право заједничке недељиве својине. Јавни бележник је упозорио Уговорне стране да је предмет овог предуговора и пренос права трајног коришћења оставе. Јавни бележник је посебно упозорио Купца да предметна остава у складу са законом не представља посебан физички део објекта, да не може бити уписана у надлежном катастру непокретности и да на истој не постоји својина, нити се купац може укњижити као носилац права својине.-----

Јавни бележник је поучио Купцу да се, на основу одредаба члана 7 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Службени гласник РС", број 41/2018 и 95/2018), на непокретности уписује заједничка својина супружника по сили Закона, и то све на основу Уговора и извода из матичне књиге венчаних, односно да ће, уколико је у браку, без обзира што је само он означен као купац, непокретност бити уписана као заједничка својина купца и његовог супружника. Предметна непокретност неће бити уписана као заједничка својина купца и његовог супружника ако се катастру истовремено достави изјава оба супружника да се у конкретном случају не ради о заједничкој, већ посебној имовини једног од супружника. Купац изјављује да је у тренутку закључења овог уговора у браку са Давидом Живковићем, што је јавни бележник утврдио увидом у Белешку о приказу података из централног система за електронску обраду и складиштење података и чување другог примерка матичних књига, са подацима из матичне књиге венчаних, која се води за матично подручје Београд-Нови Београд, под текућим бројем 594, за 2016. годину, од 10.01.2020. (десетог јануара две хиљаде двадесете) године. Купац изјављује да је сагласан да се предметне непокретности у катастру непокретности упишу као заједничка својина купца и супружника купца Давида (Мирослав) Живковића, ЈМБГ 0303985710158, са пребивалиштем у Београду, Земун, улица Константина Јовановића број 042 (четрдесетдва).-----

Уговорне стране потврђују да су им предочени прилози јавнобележничке исправе, изјављују да им је њихова садржина позната, као да сам на основу члана 4 Закона о промету непокретности, извршио проверу у централни систем Електронске базе промету непокретности, коју води надлежни суд, те да из увида у исту података о промету непокретности, која су предмет овог Уговора од 01.01.2011. (првог произилази да је непокретности која су предмет овог Уговора била у промету, односно јануара две хиљаде и једанаесте) године до дана овере Уговора била у промету, закључен да је у систему регистрован Предуговор о купопродаји непокретности, закључен

Јавни бележник
Никола Војновић

између овде Уговорних страна, потврђен од стране јавног бележника Николе Војновића, дана 24.12.2019. (двадесетчетвртог децембра две хиљаде деветнаесте) године, заведен под бројем ОПУ:2216/2019, чему као доказ прилаже потврде из Регистра штампане на данашњи дан.

Јавни бележник је упозорио Купца да се право својине на непокретности стиче тек уписом у јавну књигу, а не даном закључења и овере овог уговора, и да ће јавни бележник, као обвезник доставе по Закону о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Службени гласник РС", број 41/2018, 95/2018 и 31/2019), примерак овог уговора доставити катастру непокретности по службеној дужности, ради уписа предбележбе на предметним унутрашњим паркинг местима.

Јавни бележник је поучио уговорне стране, будући да ова исправа не испуњава услове за коначан упис стварних права, односно да иста не садржи безусловну дозволу за упис права својине, у катастру непокретности ће се извршити предбележба постојања ове исправе која мора да се оправда у року од 3 (три) месеца од дана закључења овог уговора будући да саме странке у уговору нису одредиле рок за исхођивање безусловне дозволе за упис права својине, те да уколико купци не доставе безусловну дозволу за упис права својине у року од 3 (три) месеца катастар непокретности ће решењем по службеној дужности извршити брисање наведене предбележбе.

Јавни бележник је упозорио Купца да се право својине на непокретности стиче тек уписом у катастар непокретности, а не даном закључења и овере овог уговора, и да ће јавни бележник, као обвезник доставе по Закону о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Службени гласник РС", број 41 и 95/2018), примерак овог уговора доставити служби за катастар непокретности, по службеној дужности, само ради вођења евиденције о непокретностима. Јавни бележник је поучио купца да је, ради уписа предбележбе, односно уписа права својине, потребно да поднесе писмени захтев служби за катастар непокретности, када се за то стекну услови, тј. када се изврши предбележба или упис непокретности а који се односе на предметни стан.

Упозорио сам уговорне стране да се овом клаузулом о потврђивању Уговора потврђује део текста Уговора о купопродаји непокретности који је поднет на потврђивање јавном бележнику на српском језику, и да јавни бележник не одговара за део текста који је на енглеском језику. Јавни бележник је утврдио да је овлашћени судски тумач за енглески језик својим потписом и печатом потврдила да верзија предметног Уговора на српском језику у потпуности одговара верзији на енглеском језику и обрнуто.

Уговорне стране у мом присуству потврђују да сам им објаснио смисао, садржину и правне последице закључења овог правног посла и да пристају на све ризике и последице и да остају код својих изјава датих у овој исправи, а што потврђују и својим потписом на овој клаузули.

Потврђујем да сам уговорним странама прочитало исправу и да су оне након тога у мом присуству изјавиле да су разумели садржај исправе и правне последице као и да је њихова воља у свему верно унета у ову исправу.

Након тога уговорне стране су у мом присуству потписале исправу.

ПРИЛОЗИ:

I. Копија Преписа листа непокретности број 369 КО Вождовац, издат од РГЗ - Служба

Јавни бележник
Никола Војновић

- за катастар непокретности Вождовац, број 952-1-305/2020 од дана 03.02.2020. године;--
2. Копија Грађевинске дозволе издата од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда, ROP-BGDU-19600-CPI-1/2019, инт. бр. IX-20 број: 351-387/2019, од дана 30.07.2019. године, правноснажна од дана 09.08.2019. године;-----
3. Копија Потврде пријаве радова, број предмета ROP-BGDU-19600-WA-3/2019, инт. бр. IX-20 број 351.022-2014/2019 од 05.09.2019. године;-----
4. Копија Решења о евиденцији кућног броја број: 952-02-10-231-14603/2019 издат од РГЗ - Служба за катастар непокретности Вождовац, од дана 13.11.2019. године;-----
5. Копија Пуномоћја које је оверено у форми јавнобележничког записа од стране јавног бележника Николе Војновића дана 07.10.2019. године, заведено под пословним бројем ОПУ: 1670/2019;-----
6. Копија Пуномоћја које је оверено у форми јавнобележничког записа од стране јавног бележника Николе Војновића дана 07.10.2019. године, заведено под пословним бројем ОПУ: 1671/2019;-----
7. Копија Решења Министарства правде број 740-06-1505/08-03 од 11.09.2008. године;-----
8. Копија Предговора о купопродаји непокретности, потврђен од стране јавног бележника Николе Војновића, дана 24.12.2019. године, заведен под бројем ОПУ: 2216/2019;-----
9. Испис читача електронске личне карте за Пуномоћника Продавца Јелисавету Јелић број 009800574, издата од ПС Чукарица;-----
10. Испис читача електронске личне карте за Пуномоћника Продавца Мају Томић број 006363323, издата од ПС Земун;-----
11. Испис електронског читача личне карте за Купца Александру Живковић број 008489063 која је издата од ПС Земун;-----
12. Белешка о приказу података из централног система за електронску обраду и складиштење података и чување другог примерка матичних књига, са подацима из матичне књиге венчаних, која се води за матично подручје Београд-Нови Београд, под текућим бројем 594, за 2016. годину, од 10.01.2020. године;-----
13. Извод из базе података Управе за спречавање прања новца и финансирање тероризма од 12.02.2020. године;-----
14. Извод из Регистра судских забрана, са званичног сајта АПР-а од 12.02.2020. године;-----
15. Извод из претраге ЕЗИО евиденције, од 12.02.2020. године;-----
16. Потврда из система за регистровање промета непокретности од 12.02.2020. године;-----

Број страна и прилога: -----
Исправа се састоји од 37 (тридесетседам) листова, одштампаних једнострано, која је потписана од стране уговорних страна у 7 (седам) примерака, од којих један примерак са прилозима остаје код јавног бележника, 2 (два) примерка се предају Пуномоћницима Продавца и 4 (четири) примерка Купцу.-----

Клаузула о потврђивању састоји се од 6 (шест) страна и има 16 (шеснаест) прилога.--

Обрачун накнаде:-----
Јавнобележничка награда за Клаузулу о потврђивању исправе – Уговора о купопродаји непокретности у укупном износу од 27.360,00 (двадесетседамхиљада тристотине шездесет) динара наплаћена је на основу члана 14 и члана 21, тарифних бројева 1, 9, 13 и 18 Јавнобележничке тарифе ("Сл. гласник РС",

Јавни бележник
Никола Војновић

бр. 91/2014, бр. 130/2014, бр. 138/2014, бр. 12/2016, бр. 17/2017, бр. 67/2017, бр. 98/2017, бр.14/2019 и бр.49/2019) и обухвата износ накнаде од 22.800,00 (двадесетдвехиљадеосамстотина) динара и износ обрачунаог ПДВ-а, по стопи од 20% од 4.560,00 (четирихиљадепетстотинашездесет) динара.

Клаузула о потврђивању ове исправе обављена је у канцеларији јавног бележника Николе Војновића, дана 12.01.2020. (дванаестог јануара двехиљаддвездесет) године у 16,30 (шеснаеститридесет) часова.

ОПУ:296/2020

За Продавца
Јелена Јелић, п.п.

J. Jelic
Мара Томић, п.п.

Jelic Maja

Купац
Александра Живковић

A. Jivkovic

Јавни бележник
Никола Војновић

