

ANEKS I

UGOVORA O ULAGANJU I UDRUŽIVANJU SREDSTAVA U
“CRNOGORSKI FOND ZA SOLIDARNU STAMBENU IZGRADNJU”
između:

**“Crnogorskog Fonda za solidarnu stambenu izgradnju” ,
Podgorica, u daljem tekstu: Fond, koga zastupa Izvršni
direktor Društva Boris Mihailović**

i

**Ulagača: _____ iz _____ ,
žiro-račun br. _____ u daljem tekstu: Ulagač, koga
zastupa izvršni direktor _____.**

I Osnovne odredbe

Član 1.

Ovaj Aneks I, predstavlja dodatak - sastavni dio Ugovora o ulaganju i udruživanju sredstava koji je zaključen između ugovornih strana – Fonda i Ulagača _____, zaveden pod brojem 02-____ od _____.20____.godine.

Odredbama ovog Aneksa , ugovorne strane detaljnije uređuju međusobne odnose koji se tiču ulaganja i načina korišćenja sredstava koje Ulagač ulaže i udružuje sa drugim sredstvima Fonda, radi izgradnje stambenog prostora pod povoljnim uslovima.

Odredbe ovog Aneksa obavezuju ugovorne strane jednako kao i odredbe Ugovora o ulaganju.

II Sredstva za izgradnju stambeno poslovnog prostora

Član 2.

Sredstva za izgradnju stambeno poslovnog prostora pod povoljnim uslovima formiraju se od :

- sredstava koja obezbjedjuju jedinice lokalne samouprave u bilo kom obliku (bilo kroz obezbjedjenje lokacije i primarne infrastrukture ili na drugi način);
- sredstava koja Ulagač i drugi ulagači ulože u Fond i udruže sa ostalim sredstvima Fonda i ulozima drugih ulagača, u skladu sa Ugovorom o ulaganju i udruživanju sredstava:
- sredstava koja su ranije uložena od strane Ulagača za ove namjene, a na osnovu kojih do sada Ulagač nije ostvario prava koja su utvrđena Ugovorom;
- sredstava dobijenih po osnovu prodaje stanova za gotovinski iznos tj. uplatom vrijednosti stana u cjelokupnom iznosu na žiro račun Fonda ;
- sredstava kredita i drugih oblika pozajmica koja je obezbjedio Fond preko banaka i eventualno drugih finansijskih organizacija;
- drugih sredstava koja se namjenski opredijele za finansiranje izgradnje po posebnim sporazumima, ugovorima i slično.

Član 3.

Ulagrač je saglasan da sredstva koja ulaže u Fond budu udružena sa ostalim sredstvima Fonda za iste namjene i da budu korišćena pod uslovima i na način kako je to određeno u Ugovoru o ulaganju i udruživanju sredstava i detaljno u ovom Aneksu, kao sastavnom dijelu Ugovora.

Član 4.

Ukupna sredstva svih ulagača iz člana 2 usmjeravaju se za finansiranje ukupnih troškova izgradnje stanova na čitavoj teritoriji Crne Gore – po svim opštinama (troškovi zemljišta i primarne infrastrukture, u slučaju kada navedena sredstva nisu obezbjedjena bez naknade, troškovi prenosa zemljišta, troškovi ovjere ugovora o prenosu zemljišta, troškovi uknjižbe zemljišta, troškovi za obezbjeđenje saglasnosti od strane nadležnih organa, troškovi izrade elaborata i investicionog programa/idejnog rješenja, troškovi sprovođenja i realizacije javnih tendera ili drugih obaveznih postupaka za projektovanje i izgradnju objekata, troškovi izrade projektne i druge tehničke dokumentacije, troškovi revizije projekata, troškovi nadzora, troškovi izgradnje stambenog objekta, troškovi uređenja terena oko objekata u pojedinim opštinama, eventualni troškovi putne i ostale infrastrukture unutar urbanističke parcele, troškovi za građenje, troškovi za izgradnju i/ili

rekonstrukciju trafo stanica, troškovi rada Fonda u procentu od 9,73 od ukupnih investicija ,troškovi za takse za priključivanje na elektro i vodovodnu mrežu,troškovi izdavanja odobrenja za građenje, troškovi tehničkog pregleda i prijema,troškovi dobijanja upotrebne dozvole,troškovi finansiranja-t.j.obezbjeđenja kreditnih i dr. sličnih sredstava , troškovi kamata,troškovi rada raznih komisija, eksperata i sl. ,troškovi obezbjeđenja objekata nakon izgradnje i svi ostali troškovi koji nisu izričito navedeni, a direktno su ili indirektno povezani sa izgradnjom – realizacijom cjelokupnog projekta).

Ulagrač je saglasan da Fond može koristiti uložena sredstva Ulagrača za dobijanje kreditnih sredstava od banke ili druge finansijske organizacije (za depozit, jemstvo, otplatu rata i kamate i dr.)

Ulagrač ovlašćuje Odbor Fonda, kao organ upravljanja, sastavljen od predstavnika Vlade Crne Gore , Unije Poslodavaca i SSCG,da donosi odluke o usmjeravanju sredstava iz stava 1 i 2 ovog člana, a shodno usvojenom Invensticionom programu za izgradnju stanova solidarnosti.

Fond će prije početka gradnje, sačiniti dokument sa nazivom „Investicioni program za izgradnju“ u kome će se naznačiti da li su ispunjeni uslovi predvidjeni za početak gradnje, da li su ispunjeni ugovoreni uslovi od strane svih ulagača, te sačiniti obračun troškova izgradnje i izvore finansiranja.

„Investicionim programom „ Fond će utvrditi predlog raspodjele prostora koji se gradi.

„Investicioni program“ usvaja Odbor direktora Fonda i isti dostavlja svim ulagačima.

„Investicioni program“ utvrđuje privremeni obračun troškova i privremeni obračun kupoprodajne cijene izgradjenog prostora, kao i privremenu strukturu izgradjenog prostora za raspodjelu, s tim što će se konačan obračun troškova,kupoprodajne cijene i strukture izgradjenog prostora, te konačna raspodjela izgradjenog prostora po ulagačima, utvrditi nakon tehničkog pregleda i prijema objekta i konačnog obračuna sa izvodjačem, te dobijanja upotrebne dozvole.

Za objekte koji su započeti prije zaključivanja ovog Ugovora, ukoliko nije sačinjen „Investicioni program“ prije početka gradnje, Fond će sačiniti odgovarajući Elaborat sa sadržajem koji je istovjetan sadržaju „Inv. programa“.

III Nadležnost Fonda u odnosu na sredstava za rješavanje stambenih pitanja ulagača

Član 5.

Fond je ovlašten da preko Odbora direktora i drugih nadležnih organa i stručnih službi , obavlja sledeće poslove:

- vodi evidenciju o izvršenim uplatama ulagača,
- prati izvršenje ugovora o ulaganju i obavještava ulagače o eventualno neizmirenim obavezama, upućivanjem opomene za plaćanje;
- preduzima mjere na prinudnoj naplati dospjelih obaveza ulagača;
- donosi odluke o usmjeravanju , korišćenju sredstava ulagača;
- donosi odluke o udruživanju sredstava ulagača sa ostalim sredstvima radi realizacije investicije;
- donosi odluke o načinu i uslovima obezbjedjenja preostalog iznosa sredstava koji je potreban za zatvaranje finansijske konstrukcije radi izgradnje, uključujući odluke o kreditnom zaduženju, pozajmici i drugo;
- obavlja sve poslove koji prethode početku gradnje;
- donosi odluku o usvajanju investicionog programa sa privremenom obračunom troškova, privremenom prodajnom cijenom izgradjenog prostora i dr. elementima;
- donosi odluku o početku realizacije – gradnje odredjenog investicionog objekta u odredjenoj opštini;
- donosi odluke o sprovođenju postupka u skladu sa propisima za izbor najpovoljnijeg projektanta, sprovodi postupak izbora i zaključuje ugovor sa izabranim najpovoljnijim projektantom;
- organizuje tehničku kontrolu uradjenog projekta;
- donosi privremenu odluku o raspodjeli prostora shodno inv. programu;
- donosi odluku o sprovođenju postupka u skladu sa propisima za izbor najpovoljnijeg izvodjača radova, sprovodi postupak izbora i zaključuje ugovor sa najpovoljnijim izvodjačem radova;
- donosi odluku o sprovođenju postupka u skladu sa propisima o izboru najpovoljnijeg nadzornog organa, sprovodi postupak i zaključuje ugovor;
- prati izvršenje ugovorenih obaveza;
- donosi odluke o isplata i regulisanju svih finansijskih obaveza u vezi izgradnje objekta;
- donosi odluke o angažovanju stručnih pravnih i fizičkih lica, čije usluge ocijeni potrebnim u vezi poslova koje treba obaviti u vezi izgradnje objekata;
- na zahtjev ulagača podnosi tražene informacije, izvještaje, daje podatke, obavještenja i slično;
- sprovodi aktivnosti na pripremi tehničkog pregleda i prijema objekta;
- organizuje aktivnosti radi izgrade konačnog obračuna sa izvodjačem radova;
- sprovodi aktivnosti na dobijanju upotrebne dozvole za objekat;
- donosi odluku o konačnoj prodajnoj cijeni izgradjenog prostora;

- donosi odluku o konačnim troškovima, konačnoj kupoprodajnoj cijeni, konačnoj strukturi i konačnoj raspodjeli izgrađenog prostora;
- zaključuje ugovore o prodaji prostora.
- odlučuje po prigovorima, žalbama, primjedbama i u slučaju kada drugi organi ili pomoćna tijela i slično nisu mogli da se dogovore oko donošenja neophodne odluke;
- obavlja i sve druge poslove koji su potrebni da bi se završila izgradnja započetog investicionog objekta.

IV Način, uslovi i postupak raspodjele stanova- Način i uslovi raspodjele – rasporedjivanja izgrađenog prostora

Čl.6

Ulagач stiče mogućnost da učestvuje u raspodjeli izgrađenog prostora (radi kupovine), pod uslovom da je prije početka izgradnje tj. do uplatio najmanje* *(ubaciti prilikom potpisivanja ugovora zavisno od toga sa kim se potpisuje, a shodno niže navedenim stopama)*

Ulagач je upoznat od strane Fonda i saglasan da nivo učešća koji je neophodno obezbjediti od strane ulagača da bi se stekao mogućnost učešća u raspodjeli izgrađenog prostora iznosi:

- 10% prosječne vrijednosti stana za ulagače iz sjeverne regije Crne Gore, Nikšić i Cetinje;
- 20% prosječne vrijednosti stana za ulagače iz južne regije Crne Gore;
- 50% prosječne vrijednosti stana za ulagače iz Podgorice.

Ako Ulagач ostvari pravo na konačnu raspodjelu određene izgrađene površine odnosno strukture prostora , Fond sa Ulagачem zaključuje ugovor o kupoprodaji prostora po konačnoj cijeni koju Fond formira nakon konačnog obračuna svih troškova izgrađenog prostora.

Ulagач je obavezan, ukoliko ostvari pravo na kupoprodaju, da pristupi zaključivanju ugovora o kupoprodaji sa Fondom u roku od 3 mjeseca od kada je dobio obavještenje Fonda ili da u tom roku odredi lice kome će ustupiti pravo na zaključivanje ugovora o kupoprodaji.

Kupoprodajna cijena isplaćuje se , po pravilu, u roku od 8 dana od zaključenja kupoprodajnog ugovora, ako drugačije nije ugovoreno.

Ako ulagač u navedenom roku ne zaključi ugovor ili ne isplati cijenu, Fond je ovlašćen da sa stanom raspoláže samostalno i proda ga trećem licu.

Kod utvrđivanja načina raspodjele izgrađenog prostora važe sledeći principii:

- Dio stambenog prostora raspodjeljuje se na jedinicu lokalne samouprave koja je obezbjedila lokaciju i primarnu infrastrukturu (u procentu koji zavisi od odluke svake jedinice lokalne samouprave), ili na drugo pravno ili fizičko lice koje je obezbjedilo lokaciju. Fond sa jedinicom lokalne samouprave i eventualno drugim pravim i fizičkim licima koji su obezbjedili lokaciju, ili sa licem na koje su prethodno navedeni subjekti ustupili pravo zaključivanja ugovora, zaključuje ugovor o prodaji dijela prostora koji im je po ovom osnovu, konačnom odlukom, rasporedjen;
- 10% preostalog izgradjenog prostora ostaje u svojini Fonda do potpune i konačne raspodjele stanova svim ulagačima ,(a služi za rješavanje pitanja nezadovoljnih ulagača koji su uspjeli u postupku po žalbi ili tužbi);
- Najveći ulagač sredstava u jednoj opštini, a zbog zaštite prava manjih ulagača, ima pravo na najviše 30% stanova u jednom objektu koji se gradi na teritoriji te opštine,izuzimajući prethodno izdvojene stanove iz alineje 1 i 2;
- U postupku utvrđivanja prava na rasporedjivanje određenog prostora ulagač ima pravo da mu se računa ukupan iznos uplaćenih sredstava;
- Ulagrač ostvaruje pravo učešća u raspodjeli izgradjenog prostora srazmjerno procentu uplate sredstava ,uz ograničenja iz prethodnog stava, s tim da je ispunio minimalnu uplatu kao uslov za učešće u podjeli izgradjenog prostora.
- Konačno pravo na raspodjelu određenog prostora utvrđuje se na osnovu svih relevantnih kriterijuma iz Ugovora, Aneksa i dodatnih kriterijuma koje će ugovorne strane, po potrebi, naknadno utvrditi.
- Eventualna sredstva ulagača koja preostanu nakon sprovođenja postupka raspodjele izgradjenog prostora, (naročito u slučaju ograničenja iz alineje 3) reinvestiraju se u dalju izgradnju, sem ako se ugovorne strane drugačije ne dogovore.

Član 7.

Svi detalji kupoprodaje raspodijeljenog izgradjenog prostora, regulišu se ugovorom o kupoprodaji između Fonda i Ulagrača ili lica na koje su ulagači ustupili pravo zaključivanja ugovora o kupoprodaji stana.

Cijenu m² stambenog prostora određuje Odbor Fonda za sve objekte na teritoriji Crne Gore s tim što se prilikom kupovine određene stambene površine ulagaču priznaju kod isplate cijene ukupno uplaćena sredstva, bez obračunate kamate.

Član 8.

Pravni subjekti-ulagači koji nijesu ostvarili mogućnost da učestvuju u raspodjeli ili pravni subjekti koji su tu mogućnost ostvarili ,ali rangiranjem na nivou opštine nijesu dobili dovoljan broj bodova za sticanje prioriteta na kupovinu stana solidarnosti iz prve raspodjele , to pravo ostvaruju u budućoj izgradnji objekta.

U slučaju da ne dodje do izgradnje novog objekta, Ulagač koji nije ostvario pravo na kupovinu ima pravo da traži raskig ugovora i da mu se ulog vrati u skladu sa Ugovorom o ulaganju.

U slučaju da ulagač odustane od kupovine prostora na koji je raspodjelom stekao pravo, pravo raspolaganja na tom prostoru prelazi na Fond, s tim što ulagač može ostvariti pravo na povraćaj uloga, bez kamate, kada Fond realizuje – prodaja predmetnu površinu i naplati istu od trećeg lica.

Postupak raspodjele

Član 9.

Fond, preko Odbora direktora, donosi preliminarnu odluku o rasporedjivanju prostora koji se gradi u skladu sa principima utvrdjenim Ugovorom sa ulagačima i ovim Aneksom I, na osnovu „Investicionog programa“ i konačnu odluku nakon tehničkog pregleda i prijema objekta, te konačnog obračuna i dobijanja upotrebne dozvole.

Odbor direktora odlučuje o broju i strukturi izgradjenog prostora po ulagačima iz opštine gdje se gradi objekat na osnovu investicionog programa i nakon što se utvrdi da su ulagača ispunili sve ugovorene uslove za učešće u rasporedjivanju prostora koji se gradi.

U slučaju kada postoji mogućnost da svi ulagači sa teritorije opštine na kojoj se gradi objekat ostvare u rasporedjivanju prostora makar jednu stambenu jednicu, odluku o raspodjeli donosi Odbor direktora Fonda i istu uz primjerak investicionog programa dostavlja ulagačima.

Ulagaci i Fond mogu sačiniti sporazume kojima više ulagača prihvata da se objedine njihova sredstva radi ostvarivanja prava na učešće u raspodjeli.

Sporazumom iz prethodnog stava regulišu se odnosi ugovornih strana. Ulagaci će se u ovom slučaju interno dogovoriti o tome sa kim će od njih Fond zaključiti ugovor o kupoprodaji stana, u slučaju da se u postupku raspodjele ostvari to pravo od strane ovih ulagača.

U slučaju kada postoji veći broj ulagača, a manje izgrađenog prostora, zbog čega svi ulagači sa istim uslovima ulaganja ne mogu ostvariti pravo na rasporedjivanje dijela izgrađenog prostora, odluku donosi Komisija koju formira Odbor direktora.

Način formiranja Komisije i njen sastav, te dodatne kriterijume na osnovu kojih će se izvršiti utvrđivanje prioriteta predložiće Odbor direktora Fonda i iste dostaviti na saglasnost ulagačima.

Ukoliko Fond ne bude mogao da postigne saglasnost sa ulagačima o pitanjima iz prethodnog stava, Ulagrač ovlašćuje Odbor direktora Fonda da samostalno donese pomenute odluke, kako ne bi došlo do štetnih posledica u postupku realizacije projekta.

Ulagrač koji nije zadovoljan sa odlukama Odbora direktora Fonda iz stava 7 ovog člana, može zatražiti raskid Ugovora i povraćaj uloga u skladu sa Ugovorom o ulaganju.

Ostale odredbe

Član 10.

Ulagrač može ovlastiti Fond da dio sredstava ulagača izdvoji i udruži sa drugim sredstvima iz kojih bi se rješavala stambena pitanja pod naročito povoljnim uslovima i za posebne kategorije.

U slučaju iz prethodnog stava, izdvojena sredstva računaju se ulagaču u postupku sticanja mogućnosti za učešće u raspodjeli izgrađenog prostora, ali se ne računaju kao dio plaćene cijene, ako dodje do zaključivanja ugovora o kupoprodaji sa konkretnim ulagačem.

Ugovorne strane o pitanjima iz stava 1 i 2 sačinice Aneks Ugovora.

Član 11.

Ugovorne strane saglasne su da Fond ne može biti odgovoran prema Ulagraču za neizvršenje, neblagovremeno ili nekvalitetno izvršenje obaveza od strane drugih subjekata, učesnika u izgradnji (opština, banka, projektant, izvodjač, problema sa uvodjenjem u posjed lokacije, i slično).

Član 12.

Ulagrač se obavezuje da trpi izmjene Ugovora i Aneksa I koje su uslovljene eventualnom promjenom odnosa u vezi bilo koje faze posla, ili odnosa sa drugim subjektima učesnicima u projektu izgradnje stanova ili radi detaljnijeg regulisanja određenog pitanja koje nije regulisano Ugovorom i Aneksom I.

Do regulisanja određenog pitanja aneksom iz prethodnog stava, ovlašćen je Odbor direktora Fonda donijeti odluku, kako bi se spriječilo nastupanje eventualnih štetnih posledica po Fond i ulagače.

U Podgorici, dana _____20____.godine

ZA FOND

ZA ULAGAČA
