

УГОВОР О ПРЕНОСУ ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА, УЗ НАКНАДУ, РАДИ ИЗГРАДЊЕ

Закључен у Београду, дана 30.05.2012. године, између:

Републике Србије, коју у име Владе заступа Вук Јеремић, министар спољних
послова (у даљем тексту: Република Србија)

и

Енергопројект Холдинг а.д, Београд кога заступа Владимир Миловановић,
генерални директор, и Енергопројект Високоградња а.д, Београд, кога заступа
Дејан Јовићевић, директор, са заједничким седиштем на адреси Булевар Михаила
Пулина бр. 12, Београд, (у даљем тексту: Енергопројект)

УВОДНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

1.1. Уговорне стране су сагласне:

1. Да Република Србија, на име изградње објекта Амбасаде и резиденције
Републике Србије у Абуџи, Савезна Република Нигерија, у вредности од
3.172.249.00 евра, и дуга Министарства спољних послова на име неисплаћеног
дела купопродајне цене Енергопројекту високоградња а.д. по Уговору о
куповини непокретности бр. 1120 од 5. јула 2011. године за непокретност у
Херцег Новом, у износу од 377.000,00 евра, укупно 3.549,249,00 евра,
привредном друштву Енергопројект холдинг а.д. (у даљем тексту: „ЕП ХЛД“),
пренесе, уз накнаду, следећа права на непокретностима и то:

- 1) право коришћења дела земљишта од 40% од укупне површине земљишта
9.177,19 м², које се налази кат. парц. број 313, уписаном у регистар
непокретности Катастарске зоне АОО, на адреси 11 P 10 Negro Close, Off
Yedeseram Street Maitama, Абуџа, Савезна Република Нигерија, које је Влада
Савезне Републике Нигерије доделила Републици Србији за изградњу
објекта Амбасаде и резиденције;
- 2) право дугорочног закупа на земљишту и право ванкњижног власништва на
објекту, оба на адреси George Street 11, Nakasero у Капмали, округ West
Mengo, површине 0,243 хектара;
- 3) право својине на непокретности која се налази на адреси Calle Porgas
Osoros бр. 360-364 и 366, у дистрику San Isidro Casilla 18-0392 Лима,
Република Перу, на кат. парц. број 24, а која се састоји од земљишта
површине 1.365 м², на коме се налази једна стамбена кућа - зграда
Амбасаде, површине 638 м²;
- 4) право својине на непокретности која се налази на адреси Calle Los Cibeles
110, con Victor Maurtua 347-353 у 357, Distrito de San Isidro, у Лими, Република
Перу, на кат. парц. број 1, блока 27-Б, а која се састоји од земљишта
површине 1.052 м² на коме се налази зграда резиденције површине 902 м².

2. Да се прихвате од стране надлежног органа процењене тржишне вредности непокретности по којима ће се реализовати пренос права, уз накнаду, и то за укупан износ од **3.549.249,00 евра**:
- 1) земљиште у Абуџи, Савезна Република Нигерија, независног проценитеља Inyi Victor & Partners од 18. маја 2011. године, у износу од 106.400.000,00 наира, што одговара износу од 516.780,80 евра, тако да вредност 40% земљишта које се преноси привредном друштву ЕП ХЛД, износи 206.712,00 евра;
 - 2) земљиште и објекат у Кампали, независног проценитеља Meyes Consult од 15. новембра 2011. године, у износу од 920.000,00 УСД, што одговара износу од 707.692,00 евра тако да вредност земљишта и објекта умањена за 5% на име провизије, а која се преносе привредном друштву ЕП ХЛД износи 672.307,00 евра;
 - 3) земљиште и објекат Амбасаде у Лими, независног проценитеља Barron Valuaciones од 22. марта 2012. године у износу од 2.184.000,00 УСД, што одговара износу од 1.680.000,00 евра, тако да вредност земљишта и објекта умањена за 5% на име провизије, а који се преносе привредном друштву ЕП ХЛД износи 1.596.000,00 евра;
 - 4) земљиште и објекат резиденције у Лими, независног проценитеља Barron Valuaciones од 22. марта 2012. године у износу од 1.470.000,00 УСД, што одговара износу од 1.130.769,00 евра, тако да вредност земљишта и објекта умањена за 5% на име провизије, а који се преносе привредном друштву ЕП ХЛД, износи 1.074.230,00 евра.
- 1.2. Уводне одредбе и овде наведене сагласности уговорних страна чине саставни део овог уговора.

АБУЦА - ИЗГРАДЊА КОМПЛЕКСА АМБАСАДЕ И РЕЗИДЕНЦИЈЕ

Члан 2.

- 2.1. Изградња комплекса Амбасаде и резиденције у Абуџи обухвата пројектовање и изградњу објекта нове Амбасаде Републике Србије у Абуџи - Нигерија (у даљем тексту: „Објекат“) по систему „кључ у руке“, у свему према понуди ЕП ХЛД од 14. маја 2012 /442 (Прилог 1, који чини саставни део овог уговора), као и израда техничке документације и прибављање свих дозвола у име Републике Србије, а по пуномоћју Републике Србије, а све у складу са важећим прописима, техничким нормативима и обавезним стандардима који важе за изградњу ове врсте објеката у Нигерији.
- 2.2. ЕП ХЛД ће у име Републике Србије пријавити надлежном органу почетак изградње најкасније у року од осам дана пре почетка изградње и о томе ће доставити доказ ДКП-у Амбасаде у Абуџи.
- 2.3. Република Србија је дужна да:
 - ЕП ХЛД обавештава о свим околностима од значаја за изградњу Објекта,
 - да изда упутства ЕП ХЛД о изградњи Објекта када их он затражи, као и да се пред државним органима и трећим лицима појави као наручилац онда када за тим постоји потреба.По завршетку изградње, Република Србија је дужна да прими Објекат на начин предвиђен овим уговором.

2.4. Република Србија обезбеђује стручни надзорни орган у току грађења Објекта, односно извођења радова за које је издато одобрење за изградњу.

Стручни надзор обухвата:

- контролу да ли се грађење врши према одобрењу за изградњу, односно према техничкој документацији по којој је издато одобрење за изградњу;
- контролу и проверу квалитета извођења свих врста радова и примену прописа, стандарда и техничких норматива, укључујући стандарде приступачности;

- контролу и оверу количина изведених радова;

- проверу да ли постоје докази о квалитету материјала, опреме и инсталација који се уграђују;

- сарадњу са пројектантом ради обезбеђења детаља технолошких и организационих решења за извођење радова и

- решавање других питања која се појаве у току извођења радова.

Стручни надзор ће вршити лице које испуњава услове прописане локалним законима за одговорног пројектанта или одговорног извођача радова. О именовану надзорног органа, Република Србија ће доставити ЕП ХЛД информацију о његовом именовану приликом ступања ЕП ХЛД у посед градилишта.

Република Србија има право да измени лице које је наведено у ставу 3. овог члана, о чему је дужан да обавести ЕП ХЛД без одлагања, односно првог наредног радног дана од дана промене надзорног органа.

2.5. Ако се у току грађења Објекта, због промењених околности које се нису могле предвидети, мора одступити од документације на основу које је издато одобрење за изградњу, односно од главног пројекта или је Република Србија захтевала да се од пројекта одступи, Република Србија је дужна да прибави одобрење за изградњу по измењеној документацији, односно врши измену главног пројекта са потврдом надлежног органа о његовом пријему и преда га ЕП ХЛД у року од три дана од дана пријема. Свака измена (одступање) главног пројекта врши се о трошку Републике Србије.

Одступањем се сматра свако одступање од положаја, димензија, намена и облика објекта утврђених у одобрењу за изградњу, односно техничкој документацији.

2.6. Укупно уговорена цена за изградњу комплекса Амбасаде и резиденције у Абуџи, а како је наведено у претходном ставу износи

3.172.249,00 ЕУР

(словима: три милиона сто седамдесет две хиљаде две стотине четрдесет и девет евра и 00/100)

2.7. Република Србија се обавезује да одмах по закључењу овог уговора и по прибављању одобрења и дозвола за изградњу од стране ЕП ХЛД, део уговорене цене за ове радове измири на следећи начин:

А) износ од **206.712 ЕУР** Република Србија ће измирити преносом права својине ЕП ХЛД идеалног дела од 40% плаца - земљишта које се налази у Абуџи - Нигерија, уписаног у регистар непокретности - кат. парц. број 313, катастарска зона А00, реон: централна зона, а како је детаљније регулисано чланом 3. овог уговора;

Б) износ од **672.307,00 ЕУР** Република Србија ће измирити преносом у својину (или друго најшире право које је могуће по локалним прописима) ЕП ХЛД

припадајућег земљишта и зграде Амбасаде Републике Србије у Кампали, Уганда, која се налази у улици Plot 11 George Street, Nakasero, а како је детаљније регулисано чланом 4. овог уговора;

В) износ од **1.596.000,00 ЕУР** Република Србија ће измирити преносом у својину на ЕП ХЛД припадајућег земљишта и зграде Амбасаде Републике Србије у Лими, Перу, која се налази на адреси Calle Porras Osoros бр. 360-364 и 366, Distrito de San Isidro Casilla 18-0392 Лима, Перу на кат. парц. број 24, а која се састоји од земљишта површине 1.365 м², на коме се налази једна стамбена кућа - зграда Амбасаде, површине 638 м², а како је детаљније регулисано чланом 5. овог уговора;

Г) износ од **1.074.230,00 ЕУР** Република Србија ће измирити преносом у својину на ЕП ХЛД припадајућег земљишта и зграду резиденције Републике Србије у Лими, Перу, која се налази на адреси Calle Los Cibeles 110 con Victor Maurtua 347-353 и 357 Distrito de San Isidro Casilla 18-0392 Лима, Перу, које се налазе на кат. парц. број 1, блока 27-Б, а која се састоји од земљишта површине 1.052 м² на коме се налази зграда резиденције површине 902 м² а како је детаљније регулисано чланом 6. овог уговора.

2.8. Рок за завршетак уговорених радова на изградњи комплекса Амбасаде и резиденције у Абуџи је 31. децембар 2013. године, под условом да Република Србија до 1. јуна 2012. године испуни услове наведене у члану 2. тачка 2.9. овог уговора.

2.9. Дан увођења у посао констатује се у грађевинском дневнику, што подразумева кумулативно испуњење следећих услова:

- закључење овог уговора;
- предају свих потребних одобрења и дозвола за изградњу ЕП ХЛД-у. ЕП ХЛД ће по пуномоћју Републике Србије предузети све активности за обезбеђење наведених одобрења и дозвола;
- увођење ЕП ХЛД у посед градилишта.

2.10. Динамику извођења радова направиће ЕП ХЛД пре почетка извођења радова, уз сагласност Републике Србије.

2.11. ЕП ХЛД има право на продужење уговореног рока за извођење радова у случају наступања ванредних догађаја који се нису могли предвидети у време закључења уговора, и који се нису могли избећи или спречити, а чије дејство је такво да делимично или потпуно онемогућава извршење уговорених обавеза у складу са овим уговором као што су: земљотрес, поплава или нека друга елементарна непогода; мере државних органа; настанак у току грађења околности које нису биле предвиђене планско-техничком документацијом (појава клизишта, подземних вода, веће улегнуће земљишта и др.).

Наступање, трајање и престанак ванредних догађаја и околности уписују се у грађевински дневник.

ЕП ХЛД је дужан да писменим путем обавести Републику Србију о потреби за продужење рока за извођење радова због наступања ванредних догађаја, односно околности у року од седам дана од дана сазнања за ове догађаје.

ЕП ХЛД има право на продужење рока изградње и у случају задоцњења Републике Србије у испуњењу његових уговорних обавеза (задоцњења са увођењем у посао, давање овлашћења за прибављање потребних дозвола и сагласности и др.) и то за онолико времена колико је то задоцњење трајало.

ЕП ХЛД има право на продужење рока изградње и у случају појаве непредвиђених радова, односно накнадних и вишкова радова или одступања од пројекта по налогу Републике Србије.

- 2.12. ЕП ХЛД може извођење појединих радова поверити другом извођачу, али је дужан да о томе писмено обавести Републику Србију.
За уредно извођење радова од стране другог извођача, одговара ЕП ХЛД као да је сам изводио радове.
- 2.13. Гарантни рок за изведене радове износи две године рачунајући од извршене примопредаје Објекта, ако за поједине радове није законом предвиђен дужи рок. За уграђену опрему важи гарантни рок произвођача те опреме.
ЕП ХЛД је дужан да у гарантном року о свом трошку отклони све недостатке на израђеном Објекту који су настали због тога што се ЕП ХЛД није придржавао својих обавеза у погледу квалитета изведених радова и уграђеног материјала.
Уколико ЕП ХЛД не отклони недостатке у примереном року који му одреди Република Србија, Република Србија има право да те недостатке отклони на рачун ЕП ХЛД. ЕП ХЛД није дужан да отклони недостатке који су настали као последица нестручног руковања и употребе, односно ненаменског коришћења изграђеног Објекта од стране Републике Србије или трећих лица.
- 2.14. По завршетку изградње Објекта ЕП ХЛД је дужан да Републици Србији преда у државину изграђени Објекат.
ЕП ХЛД је дужан да обавести Републику Србију о намери предаје Објекта најкасније седам дана од дана планираног за примопредају и истовремено га обавести ко ће присуствовати примопредаји, осим овлашћеног извођача.
Република Србија је дужна да у року од седам дана од дана пријема обавештења о намери примопредаје Објекта именује комисију за пријем Објекта и о именовању и члановима комисије обавести ЕП ХЛД.
- 2.15. Подобност Објекта за употребу утврђује се техничким прегледом на начин предвиђен важећим прописима, техничким нормативима и обавезним стандардима који важе за изградњу ове врсте објеката у Нигерији.
По пријему Објекта Република Србија ће издати пуномоћје ЕП ХЛД којим ће га овластити да од надлежног органа затражи да изврши технички преглед Објекта и изда употребну дозволу.
Ако се током техничког прегледа Објекта утврде недостаци који нису били откривени приликом примопредаје објекта између ЕП ХЛД и Републике Србије, ЕП ХЛД је дужан да ове недостатке отклони по правилима која важе за скривене недостатке и одговоран је Републици Србији у случају неизвршења по истим правилима.

АБУЦА - ПЛАЦ 40%

Члан 3.

- 3.1. Република Србија је земљишно-књижни носилац права коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту које се налази на кат. парц. број 313, површине 9.177,19 м², уписане у регистар непокретности Катастарска зона АОО, на адреси 11 R 10 Negro Close, OFF Yedeseram Street Maitama, Абуја.
- 3.2. Република Србија преноси, уз накнаду, ЕП ХЛД право коришћења 40% земљишта површине 3.570,87 м², које се налази на кат. парц. број 313, укупне површине 9.177,19 м², уписане у регистар непокретности Катастарска зона АОО, на адреси 11 P 10 Negro Close, OFF Yedeseram Street Maitama, Абуја а на име намирања дела уговорене цене за извођење радова на изградњи комплекса Амбасаде и резиденције у Абуци, члан 2. тачка 2.7. став А) овог уговора.

- 3.3. Накнада за право коришћења 40% земљишта наведеног у претходном ставу износи:

206.712,00 ЕУР

(словима: двеста шест хиљада седам стотина дванаест ЕУР и 00/100).

- 3.4. ЕП ХЛД ће на име наведене накнаде да изведе део радова на изградњи објекта комплекса Амбасаде Републике Србије у Нигерији, Абуџа, у свему у складу са чланом 2. овог уговора, па ће по основу тако изведених радова, стећи право коришћења на 40% земљишта на коме је Република Србија носилац права коришћења.

У складу са тим уговорне стране су сагласне да ЕП ХЛД ступи у посед 40% земљишта (што одговара површини од 3.570,87 м² од укупне површине земљишта) након потписивања овог уговора.

- 3.5. У случају да ЕП ХЛД обезбеди сагласност локалних власти за пренос предметних 40% земљишта у својину ЕП ХЛД (или друго најшире стварно право на предметном земљишту), уговорне стране ће закључити одговарајући уговор или други неопходни документ којим би се такво право реализовало.

КАМПАЛА - ЗГРАДА АМБАСАДЕ

Члан 4.

- 4.1. Република Србија је ванкњижни власник, односно носилац одређеног другог вишегодишњег права („freehold/leasehold”) према књижним документима домицилне земље („title deed”), на згради Амбасаде Републике Србије у Кампали - Уганда, са припадајућим земљиштем, које се налази у улици Plot 11 George Street, Nakasero.

- 4.2. Република Србија преноси, уз накнаду, ЕП ХЛД право својине, односно друго најшире стварно право (које је могуће по локалним прописима) на згради Амбасаде Републике Србије у Кампали - Уганда, са припадајућим земљиштем, у улици Plot 11 George Street, Nakasero, Кампала - Уганда, а на име обавезе Републике Србије да део цене на име изградње Амбасаде у Абуџи - Нигерија, исплати ЕП ХЛД преносом права својине, односно другог најширег стварног права на Згради Амбасаде у Кампали према члану 2. тачка 2.7. став Б) овог уговора.

Зграда Амбасаде се састоји од:

- приземља (улазни хол, пријавна канцеларија, остава, тоалет и веранда);
- први спрат (канцеларија секретарице, канцеларија директора са тоалетом, седам канцеларија са заједничким тоалетом);
- објекат са две засебне просторије;
- објекат - пријавница уз улаз.

- 4.3. Накнада за зграду Амбасаде и припадајуће земљиште у Кампали, утврђена је у износу од:

672.307,00 ЕУР

(словима: шест стотина седамдесет две хиљаде трисот тинеседам ЕУР и 00/100).

- 4.4. Република Србија ће Зграду и припадајући део земљишта предати ЕП ХЛД у посед у року од тридесет дана од дана потписивања овог уговора, о чему ће се сачинити записник о уласку у посед.

По завршетку уговорених радова на изградњи комплекса Амбасаде и резиденције у Абуџи и извршеној примопредаји радова, у складу са чланом 2. овог уговора, ЕП ХЛД може извршити упис права својине на згради и припадајућем делу земљишта у Кампали у одговарајући регистар

непокретности. Република Србија се обавезује да у случају да је то неопходно, обезбеди своје присуство, односно достави сву потребну документацију и изврши све друге радње које према прописима Уганде представљају услов за укњижење ЕП ХЛД у регистар непокретности.

ЛИМА ЗГРАДА АМБАСАДЕ

Члан 5.

- 5.1. Република Србија је ванкњижни власник према књижним документима домицилне земље на згради Амбасаде Републике Србије у Лими - Перу, са припадајућим земљиштем, која се налази на адреси Calle Porras Osoros бр. 360-364 и 366, Distrito de San Isidro Casilla 18-0392 Лима, Перу на кат. парц. број 24, а која се састоји од земљишта површине 1.365 м², на коме се налази једна стамбена кућа - зграда Амбасаде, површине 638 м².
- 5.2. Република Србија преноси, уз накнаду, ЕП ХЛД право својине на згради Амбасаде Републике Србије у Лими - Перу, са припадајућим земљиштем, у улици на адреси Calle Porras Osoros бр. 360-364 и 366, Distrito de San Isidro Casilla 18-0392 Лима, Перу на кат. парц. број 24, а која се састоји од земљишта површине 1.365 м², на коме се налази једна стамбена кућа - зграда површине 638 м², а на име обавезе Републике Србије да део цене на име изградње Амбасаде у Абуџи - Нигерија, исплати ЕП ХЛД преносом права својине, на земљишту и згради Амбасаде у Лими, Перу, према члану 2. тачка 2.7. став В) овог уговора.
- 5.3. Накнада за зграду Амбасаде и припадајуће земљиште у Лими, утврђена је у износу од:

1.596.000,00 ЕУР

(словима: милион петстотинадеведесетшест хиљада ЕУР и 00/100).

- 5.4. Република Србија ће зграду и припадајући део земљишта предати ЕП ХЛД у посед у року од тридесет дана од дана потписивања овог уговора, о чему ће се сачинити записник о уласку у посед.
- 5.5. По завршетку уговорених радова на изградњи комплекса Амбасаде и резиденције у Абуџи и извршеној примопредаји објекта, у складу са чланом 2. овог уговора, ЕП ХЛД може извршити упис права својине на згради и припадајућем делу земљишта у Лими у одговарајући регистар непокретности. Продавац се обавезује да, у случају да је то неопходно, обезбеди своје присуство, односно да достави сву потребну документацију и изврши све друге радње које према прописима Републике Перу представљају услов за укњижење ЕП ХЛД у регистар непокретности.

ЛИМА ЗГРАДА РЕЗИДЕНЦИЈЕ

Члан 6.

- 6.1. Република Србија је ванкњижни власник према књижним документима домицилне земље на згради Резиденције Републике Србије у Лими - Перу, са припадајућим земљиштем, који се налазе на адреси Calle Los Cibeles 110 con Victor Maurtua 347-353 и 357 Distrito de San Isidro Casilla, Лима, Перу које се налазе на кат. парц. број 1, блока 27-Б, а која се састоји од земљишта површине 1.052 м² на коме се налази зграда резиденције површине 902 м².
- 6.2. Република Србија преноси, уз накнаду, ЕП ХЛД право својине на згради резиденције Републике Србије у Лими - Перу, са припадајућим земљиштем,

Calle Los Cibeles 110 con Victor Maurtua 347-353 и 357, Distrito de San Isidro Casilla, Лима, Перу које се налазе на кат. парц. број 1, блока 27-Б, а која се састоји од земљишта површине 1.052 м² на коме се налази зграда резиденције површине 902 м², а на име обавезе Републике Србије да део цене на име изградње Амбасаде у Абуџи - Нигерија, исплати ЕП ХЛД преносом права својине, на земљишту и згради резиденције у Лими, Перу према члану 2. тачка 2.7. став Г) овог уговора.

- 6.3. Накнада за зграду Резиденције и припадајуће земљиште у Лими, утврђена је у износу од:

1.074.230,00 ЕУР

(словима: милион седамдесетчетирихиљаде двестотинетридесет ЕУР и 00/100).

- 6.4. Република Србија ће зграду и припадајући део земљишта предати ЕП ХЛД у посед у року од тридесет дана од дана потписивања овог уговора, о чему ће се сачинити записник о уласку у посед.
- 6.5. По завршетку уговорених радова на изградњи комплекса Амбасаде и резиденције у Абуџи и извршеној примопредаји објекта, у складу са чланом 2. овог уговора, ЕП ХЛД може извршити упис права својине на згради и припадајући део земљишта у Лими у одговарајући регистар непокретности. Продавац се обавезује да у случају да је то неопходно, обезбеди своје присуство, односно да достави сву потребну документацију и изврши све друге радње које према прописима Републике Перу представљају услов за укњижење ЕП ХЛД у регистар непокретности.

ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 7.


- 7.1. Измене и допуне овог уговора уговорне стране могу вршити анексом уговора закљученим у писаној форми.
- 7.2. У свему што није изричито регулисано овим уговором, уговорне стране сагласне да ће се примењивати одговарајуће одредбе права Републике Србије.
- 7.3. Све спорове који настану у реализацији, примени и тумачењу овог уговора, уговорне стране ће настојати да реше споразумно. У случају да се спорови не могу решити споразумно, за решавање спорова ће бити надлежан Привредни суд у Београду.
- 7.4. Овај уговор је сачињен и потписан у шест истоветних примерака, од којих по три примерка задржава свака уговорна страна.

за Републику Србију

Вук Јеремић


за Енергопројект Холдинг а.д.

Владимир Миловановић


за Енергопројект Високоградња а.д.

Дан Јовићевић
