

Sporazum o prenosu nepokretne imovine

Strane u ovom Sporazumu su:

- A KOSOVSKA POVERENIČKA AGENCIJA (“KPA”), nezavisno telo osnovano shodno Uredbi UNMIK-a br. 2002/12 od 13. juna 2002. godine o osnivanju Kosovske Povereničke Agencije (u međuvremenu je izmenjena i dopunjena Uredbom UNMIK-a 2005/18), postupajući kao poverenik u ime preduzeća naznačenog u Tabeli 1 uz ovaj Sporazum koje je u postupku formalne likvidacije (“Preduzeće”); i
- B Fizičko ili pravno lice naznačeno u priloženoj Tabeli 1 kao Primalac (“Primalac”)

Istorijat i svrha

- A Shodno članovima 8. i 9. Uredbe UNMIK-a br. 2002/12 od 13. juna 2002. godine o osnivanju Kosovske Povereničke Agencije (izmenjene i dopunjene Uredbom UNMIK-a br. 2005/18), KPA je ovlašćena je da izvrši prenos nepokretne imovine Preduzeća.
- B Otvorenim i javnim postupkom nadmetanja putem zapečaćenih ponuda KPA je izabrala Primaoca kao pobedničkog ponuđača da kupi nepokretnu imovinu od Preduzeća.
- C KPA, nastupajući kao poverenik u ime Preduzeća, saglasila se da proda izvesnu nepokretnu imovinu Preduzeća, a Primalac se saglasio da kupi rečenu nepokretnu imovinu, što je saglasno i podleže uslovima i rokovima iz ovog Sporazuma.

OVIM I OVDE DOGOVORENO JE sledeće:

1 Definicije i tumačenja

- 1.1 U ovom Sporazumu (uključujući Tabele), važe sledeće definicije osim koliko iz konteksta proizilazi nešto drugo odnosno osim ukoliko je izričito propisano drugačije:

“**Bankovni račun**” označava bankovni račun KPA na koji je Primalac deponovao iznos (u evrima) koji je jednak (1) kupovnoj ceni umanjenoj za (2) bilo koji depozit za ponudu koji je prethodno uplatio Primalac, u skladu sa Pravilima za tender;

“**Zakup**” će imati značenje dato u izmenjenoj i dopunjenoj Uredbi UNMIK-a br. 2003/13 od 9. maja 2003. godine o Transformaciji prava na korišćenje nepokretne imovine u društvenoj svojini;

“**Imovina**” označava zajedno, (1) nepokretnu imovinu i (2) pokretnu imovinu, ako je ima, koja je nabrojana u ovdašnjoj Tabeli 4.

“**Kupovna cena**” označava iznos novca određen u ovdašnjoj Tabeli 1 koja je jednaka kupovnoj ceni koju je Primalac ponudio za imovinu u postupku tendera shodno Pravilima za tender;

“**Nepokretna imovina**” označava izvesne zemljišne parcele i bilo koje građevine koje se nalaze unutar međa tih parcela, za koje Preduzeće ima pravo korišćenja ili drugo

imovinsko pravo, državinu ili ih upotrebljava u skladu sa važećim zakonom, gde su detalji o tome dati u kopiji evidencije katastarskih parcela koja je priložena kao ovdašnja Tabela 2;

“Pravila za tender” označava Pravila za tender za prodaju imovine postupkom nadmetanja dostavljanjem zapečaćenih ponuda u kojem je Primalac predao svoju ponudu za imovinu i shodno kojem je Primalac bio izabran kao pobjednički ponuđač.

1.2 Na tumačenje ovog Sporazuma i njegovih Tabela ne utiču bilo koji naslovi.

1.3 Odredbe Tabela uz ovaj Sporazum čine sastavni deo ovog Sporazuma.

2 Uslovi za prenos imovine

2.1 KPA, nastupajući kao poverenik u ime Preduzeća, ovim prenosi sva prava i vlasništvo i interese Preduzeća vezane za imovinu sa Preduzeća na Primaoca, onako kako su opterećeni, ili uživaju, prava na sve službenosti, prava, sporazume, ograničenja, licence, zakupe i bilo kakva druga opterećenja koja imaju dejstvo prema imovini i postoje na dan stupanja na snagu ovog Sporazuma, uključujući ali ne ograničavajući se na bilo koje zakupe u pogledu nepokretne imovine date u Tabeli 1. Nikakvo opterećenje ni založno pravo neće biti preneti ako su ugašeni dejstvom zakona. Primalac ovim kupuje imovinu.

2.2 U slučaju da su preneti zakupi shodno Tabeli 1, onda u meri u kojoj to dopušta zakon, korist od tih zakupa, koja podleže njihovim obavezama, ovim biva ustupljena Primaocu. Primalac je saglasan da uvek i u celosti obešteti KPA i DP od i u odnosu na sve tužbe, postupke, troškove, potraživanja, štete i zahteve uperene prema KPA ili DP koji nastanu kao posledica bilo kojeg kršenja zakupa od strane Primaoca.

2.3 Primalac je saglasan da prihvata prava i vlasništvo i interes DP-a u vezi sa imovinom “viđeno-kupljeno” i u stanju u kojem se imovina nalazila u trenutku prenosa, i obavezuje se da neće da ima nikakvo potraživanje prema DP-u ili KPA na račun bilo kojeg stanja u kojem se nalazi imovina ni nekog drugog činioca koji na istu utiče, bez obzira na to da li su to stanje ili činilac jasni i očigledni, ili teško da mogu da se primete prilikom uobičajenog razgledanja, ili su prikriveni i nemoguće ih je primetiti. Ne zadirući ni menjajući uopštenost prethodne rečenice, Primalac je saglasan da imovinu kupuje (a) u uslovima bilo koje uzurpacije imovine i stiče bilo koja prava koja je steklo DP u vezi sa bilo kojom bespravnom uzurpacijom ili bilo kojim neubeleženim imovinskim pravima koje to DP ima; i (b) bez obzira na to da li su građevine koje su podignute na nepokretnoj imovini bile izgrađene i/ili upisane u skladu sa važećim zakonom.

2.4 Primalac je uplatio kupovnu cenu na bankovni račun i dostavio KPA dokaz o toj uplati.

2.5 Smatraće se da se izvršenje prenosa svih prava i vlasništva i interesa Preduzeća na imovini odigralo neposredno posle stupanja na snagu ovog Sporazuma, osim ukoliko važeći zakon propisuje drugačije.

2.6 Shodno klauzuli 2.1 ovaj prenos obuhvata prenošenje svih prava i vlasništva i interesa Preduzeća na građevinama koje se nalaze na nepokretnoj imovini, osim ukoliko je to izričito isključeno u ovdašnjoj Tabeli 3, uprkos bilo kom neslaganju između građevina

koje stvarno postoje i građevina prikazanih u evidenciji katastarskih parcela datoj u ovdašnjoj Tabeli 2. Primalac potvrđuje i saglasan je da, ukoliko je neka građevina na nepokretnoj imovini bila podignuta na način nedosledan važećem zakonu i postupku, neće da smatra KPA i DP odgovornim za to neslaganje.

3 Predstavljanja i garancije

3.1 Primalac predstavlja i garantuje KPA-u i Preduzeću, od dana stupanja na snagu ovog Sporazuma:

3.1.1 ako je pravno lice, (a) da je propisno osnovano pravno lice i da ima dobar ugled u jurisdikciji u kojoj je osnovano, (b) da ima puno pravo i ovlašćenje da sklopi ovaj Sporazum i da izvrši ovde planiranu transakciju i (c) njegov predstavnik iz ovog Sporazuma je propisno ovlašćen da potpiše ovaj Sporazum u ime Primaoca;

3.1.2 da kupuje imovinu za svoju sopstvenu upotrebu i od svoje volje a ne kao agent za neku treću stranu, te da za vreme postupka tendera za ovu imovinu nije stupio ni u kakav neformalni ili formalni dogovor ni sa kojim drugim ponuđačem niti sa bilo kojom neotkrivenom trećom stranom;

3.1.3 da je (a) primio i pregledao bilo koju prodajnu brošuru ili druge dokumente koje je pripremila KPA a koji opisuju imovinu i (b) da ga je KPA upoznala o postojanju bilo koje biblioteke podataka u vezi sa imovinom i Preduzećem (ako je to slučaj) koja sadrži važne informacije u vezi sa imovinom i Preduzećem (ako je to slučaj) i da mu je bila data prilika da poseti bilo koju biblioteku podataka tako da je on ili istu posetio u vezi sa imovinom i Preduzećem ili se pak sam odlučio da to ne uradi. Ne zadirući i ne menjajući ranije odredbe ovog stava, Primalac dalje potvrđuje da je pregledao bilo koji dokument pod nazivom "Izvesni pravni i drugi rizici" u vezi sa imovinom i Preduzećem, sadržan u bilo kojoj biblioteci podataka;

3.1.4 da je primenio onu pažnju dobrog privrednika u vezi sa imovinom, Preduzećem i pravnim režimom na Kosovu za koju je smatrao da je prikladna za potrebu kupovine planirane u ovom Sporazumu, uključujući ali ne ograničavajući se na proveru javnih arhiva, posetu imovini i razgledanje imovine i da je ispitao stvari kao što su građevinske i slične dozvole i bilo koje pravno ili bespravno (1) zauzimanje imovine (privremeno ili drugo) i (2) izgradnja građevina na imovini;

3.2 Dalje priznaje da su mnogi zakoni koji su važeći na Kosovu bili doneti tek odnedavno tako da je moguće njihovo različito tumačenje i da još nisu bili predmet ispitivanja pred sudom, a pored toga i evidencije na Kosovu često su nepotpune ili zastarele;

4 Vlasništvo

4.1 Primalac prihvata pravo i vlasništvo i interes Preduzeća na imovini s tim da ni KPA ni Preduzeće ne daju nikakva predstavljanja ni garancije u pogledu punovažnosti tih prava, vlasništva i interesa.

- 4.2 Od dana stupanja na snagu ovog Sporazuma, u meri u kojoj prenos ili ustupanje bilo koje imovine još uvek ne budu okončani, smatraće se da KTA drži predmetnu imovinu kao poverenik za Primaoca.

5 Drugo

- 5.1 KPA (s tim da će KPA da se u razumnoj meri potruđi da to pribavi za* Preduzeće) dužna je da pruži razumnu pomoć u vezi dokumentacije i informacije Primaocu, o trošku Primaoca, u cilju ostvarenja ovog Sporazuma, u smislu ograničenih administrativnih resursa Preduzeća i KPA.
- 5.2 KPA (s tim da će KPA da se u razumnoj meri potruđi da to pribavi za* Preduzeće), na zahtev Primaoca, dužna je da Primaocu dostavi one dodatne informacije i pomoć u vezi dokumentacije koje Primalac bude u razumnoj meri zatražio u cilju postizanja uspešnog prenosa prava i vlasništva i interesa na imovini Primaocu.
- 5.3 Ovaj Sporazum stupa na snagu neposredno nakon potpisivanja, osim ukoliko KPA odluči da je za stupanje na snagu potrebno da ga ratifikuje Osbor KPA.
- 5.4 Bez zadiranja i menjanja bilo koje druge odredbe u ovom Sporazumu, svaka Strana snosiće svoje poreze a Primalac snosi svu odgovornost i sve prateće troškove za registraciju koju propisuje zakon za ovaj prenos, uključujući ali ne ograničavajući se na katastarsku evidenciju i obavezuje se da o tome obavesti nadležne organe (uključujući bilo koje poreske vlasti).

6 Rešavanje sporova

- 6.1 Primalac i KPA (svako od njih je “**Strana**”, zajedno su “**Strane**”) dužni su da smesta napismeno obaveste onog drugog (uz sve detalje) o bilo kojem sporu koji nastane na osnovu ili u vezi sa pravima i obavezama Strana iz ovog Sporazuma odnosno o njegovom kršenju, važnosti i postojanju. U roku od deset (10) radnih dana, KPA će da odredi razumno vreme i mesto za sastanak u cilju pregovaranja u doboj nameri o rešavanju spora.
- 6.2 Ako spor ne bude rešen u roku od petnaest (15) dana od obaveštavanja o sporu:
- (a) Primalac može da podnese tužbu Specijalnom Veću Vrhovnog Suda Kosova, pod uslovom da je KPA bila propisno obavestena u skladu sa Uredbama UNMIK-a br. 2002/12 (izmenjena i dopunjena Uredbom UNMIK-a br. 2005/18) i br. 2002/13.
 - (b) U svom svojstvu tužilje ili tuženog KPA može da:
 - (i) nastavi sa popstupkom pred Specijalnim Većem Vrhovnog Suda Kosova; ili
 - (ii) Zahteva da spor (uključujući i protiv-tražbinu) bude upućen na arbitražu u skladu sa Pravilima Komisije Ujedinjenih Nacija za arbitražu u međunarodnom trgovinskom pravu (“UNCITRAL”) koja su na snazi i važe na dan stupanja na snagu ovog Sporazuma. U slučaju takve arbitraže, biće angažovana tri arbitra (3), tako što će

svaka Strana da odredi jednog (1) arbitra a ta dva (2) arbitra skupa imenovaće zajedno trećeg arbitra. Arbitražni sud nije ovlašćen da prihvati ili dosudi, a Primalac nije ovlašćen da protiv KPA traži od bilo koje sudske vlasti bilo kakvu privremenu zaštitnu meru ili da uloži bilo koju žalbu pre donošenja meritorne presude, bez obzira na bilo koju odredbu UNCITRAL-a. Sedište arbitraže biće u Prištini, Kosovo, a u toku celokupnog postupka arbitraže biće upotrebljen engleski jezik. Strane su saglasne da će arbitraža da bude isključiv i jedini način rešavanja spora. Odluka arbitražnog suda obuhvatiće i odluku o troškovima arbitraže.

Odredbe Klauzula 5.1.1 i 5.1.2 propisuju isključive forume Strana za rešavanje sporova iz ovog Sporazuma.

- 6.3 Do rešavanja bilo kojeg spora, Strane će se pridržavati svojih obaveza iz ovog Sporazuma što nema uticaja na konačni ishod u skladu sa donetom odlukom u postupku arbitraže ili u sudskom postupku kojom taj spor bude okončan.

7 Opšte

- 7.1 Celokupni sporazum. Ovaj Sporazum i važeća pravila za tender zajedno čine celokupan sporazum između Strana u vezi sa pitanjima u njima pomenutim i zamenjuje prethodne dogovore ili pogodbe između Strana odnosno bilo koje od njih u vezi sa prodajom imovine, a Strane potvrđuju da iz bilo kojeg dogovora ili pogodbe koji su time zamenjeni neće da proistekne nikakvo potraživanje.
- 7.2 Odvojjivost. Ako sud ili drugi nadležni organ utvrdi da je bilo koja odredba ovog Sporazuma ništava i neprimenjiva, smatraće se da je ta odredba izbrisana iz ovog Sporazuma dok će preostale odredbe ovog Sporazuma u celosti da ostanu na snazi i proizvode dejstvo. Bez obzir na prethodno rečeno, Strane će odmah potom u dobroj nameri da pregovaraju kako bi se dogovorile o uslovima za neku obostrano prihvatljivu odredbu umesto odredbe koja je na ovaj način proglašena ništavom ili neprimenjivom.
- 7.3 Nema odricanja. Nikakvo kašnjenje ni propust na strani KPA u vršenju bilo kojeg prava, ovlašćenja ili privilegije iz ovog Sporazuma neće da umanjati dato pravo, ovlašćenje ili privilegiju niti da bude protumačeno kao odricanje od istih, a nikakvo pojedinačno ili delimično vršenje bilo kojeg prava, ovlašćenja ili privilegije neće ni pod kojim okolnostima da spreči bilo koje njihovo dalje ili drugačije vršenje ni vršenje bilo kojeg drugog prava, ovlašćenja ili privilegije.
- 7.4 Nema materijalne odgovornosti. Primalac je ovim saglasan da ne preduzima nikakve mere protiv osoblja, funkcionera, nezavisnih ugovarača i osoblja upućenog na ispomoć koji su povezani sa KPA za slučaj bilo koje i svih materijalnih odgovornosti i bilo kakvih potraživanja koji proisteknu ili su u vezi sa bilo kojim gubitkom ili štetom koju bi mogao da pretrpi Primalac i njegovi pravni sledbenici i cesionari* te će bilo koji osnov za tužbu Primaoca koji nastane iz ovog Sporazuma isključivo da bude uperen na KPA i/ili Preduzeće.
- 7.5 Promene. Osim ukoliko je ovim izričito propisano drugačije, bilo koja promena u ovom Sporazumu biće obavezujuća samo ako je zabeležena u nekom dokumentu koji

su potpisale Strane.

- 7.6 Troškovi. Svaka Strana u ovom Sporazumu platiće svoje sopstvene troškove, dažbine i izdatke koje je snosila tokom pripreme, zaključenja i izvršenja ovog Sporazuma i u njemu pomenutih dokumenata.
- 7.7 Jezik i kopije. Ovaj Sporazum biće potpisan u dve (2) originalne verzije na engleskom jeziku. Bilo koje druge jezičke verzije ovog Sporazuma biće ponuđene kao gest ljubaznosti te ukoliko se pojavi bilo koje neslaganje među jezičkim verzijama, prevladava engleska jezička verzija ovog Sporazuma.
- 7.8 Zakon. Ovaj Sporazum regulisan je i biće tumačen u skladu sa važećim zakonom na Kosovu.
- 7.9 Obaveštenja. Adresa (i broj faksa) za uručenje obaveštenja KPA iz ovog Sporazuma dati su niže u tekstu, a adresa (i broj faksa) za uručenje obaveštenja Primaocu dati su u ovdašnjoj Tabeli 1, s tim što i jedna i druga Strana uvek mogu, putem pisanog obaveštenja onoj drugoj strani, da ih zamene nekom drugom adresom i brojem faksa za uručenje obaveštenja iz ovog Sporazuma:

KPA

Poštanska adresa: Ulica Ilir Konushevci br. 8 (Raniji Krug komunikacija UN, UNCC)
Priština, Kosovo

Broj faksa: +381 38 248 076

Obaveštenja mogu da budu data ličnim uručenjem na adresu za uručenje koju je dao adresat, faksom ili preko međunarodnog kurira.

7.10 Ništavost prodaje

Uprkos članu 10.5 Uredbe UNMIK-a br. 2002/13 ili drugim odredbama u važećem zakonu, ako bi bilo utvrđeno (a) da sredstva koje je upotrebio Primalac radi sticanja kupljenih stavki potiču neposredno ili posredno od nezakonite aktivnosti; ili (b) da je Primalac bio umešan u dosluh u toku postupka prodaje nadmetanjem ili u bilo koje drugo kršenje Pravila za tender, onda će Prodavac da poništi ovaj Ugovor o prodaji dok će bilo koji depozit za ponudu da bude zaplenjen.

Propisno ovlašćeni predstavnici KPA i Primaoca potpisali su ovaj Sporazum na Kosovu.

KTA

Potpisao:

Titula:

Dana:

Primalac

Potpisao:

Titula:

Dana:

Tabela 1

Deklaracija na osnovu Uredbe br. 2004/2 o Sprečavanju pranja novca i srodnih krivičnih dela koja je izmenjena i dopunjena Uredbom br. 2004/10 i Uredbom br. 2005/9.

Preduzeće

Primalac

(Detalji uključujući adresu za uručenje obaveštenja i telefon/faks; identitet bilo kojeg lica ili subjekta koji imaju neki finansijski interes u imovini koja je predmet prenosa ili su korisnici te imovine, i priroda tog interesa ili korisničkog statusa)

Detalji iz Obaveštenja o javnoj prodaji

Prodaja broj	
Broj stavke	
Opis imovine i lokacija	

Kupovna cena:

Način plaćanja:

Bankovni račun KPA na koji je prenešena kupovna cena:

Bankovni račun Primaoca sa kojeg je izvršena uplata:

Zakupi koji se prenose:

Za KPA:

Za Primaoca:

PRENOSI IMOVINE

Tabela 3 –Građevine koje se ne prenose zajedno sa imovinom