

## PRELIMINARY SALE AND PURCHASE AGREEMENT

This PRELIMINARY SALE AND PURCHASE AGREEMENT (hereinafter: the "Preliminary Agreement") is concluded in \_\_\_\_\_, on \_\_\_\_\_, by and between:

1. PEAKS Podgorica, LLC, a company established and operating in accordance with the laws of Montenegro, registered in the Central Registry of Commercial Entities in Podgorica under registration no. 51040555, VAT No. 03445755, with its registered office at Marka Radovića 95/58, 81000 Podgorica, Montenegro, represented by Nikola Medenica, Executive Director (hereinafter: the "Seller"); and

2. \_\_\_\_\_, from \_\_\_\_\_, ID No. \_\_\_\_\_, residing at \_\_\_\_\_ (hereinafter: the "Buyer").

The Seller and the Buyer are hereinafter collectively referred to as the "Parties" and each individually as a "Party".

### RECITALS:

The Seller is a company that is constructing a residential complex in Kolašin, Montenegro, located on UP211 and UP212 comprising cadastral parcel no. 495, Cadastral Municipality Smailagića Polje, on UP213 comprising cadastral parcel no. 496, Cadastral Municipality Smailagića Polje, and on UP216 and UP221 comprising cadastral parcel no. 497, Cadastral Municipality Smailagića Polje, within the scope of the Detailed Urban Plan "Smailagića Polje" (hereinafter: the "Project").

## GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

İşbu GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ (bundan böyle "Ön Sözleşme" olarak anılacaktır) \_\_\_\_\_ tarihinde, \_\_\_\_\_'da, aşağıdaki taraflar arasında akdedilmiştir:

1. "PEAKS" Podgorica Ltd. Şti., Karadağ kanunlarına göre kurulmuş ve bu kanunlara uygun şekilde faaliyet gösteren, Podgorica Merkezi Ticari Sicilinde kayıt no: 51040555 ile kayıtlı, vergi kimlik numarası 03445755, kayıtlı adresi Marka Radovića 95/58, 81000 Podgorica olan ve Genel Müdür Nikola Medenica tarafından temsil edilen şirket (bundan böyle "Satıcı" olarak anılacaktır); ve

2. \_\_\_\_\_, ikamet yeri \_\_\_\_\_, JMB kimlik no: \_\_\_\_\_, ikamet adresi \_\_\_\_\_ olan gerçek kişi (bundan böyle "Alıcı" olarak anılacaktır).

Satıcı ve Alıcı bundan böyle birlikte "Taraflar", ayrı ayrı "Taraflar" olarak anılacaklardır.

### GİRİŞ:

Satıcı, Karadağ'ın Kolašin şehrinde, Detaylı İmar Planı "Smailagića Polje" kapsamında bulunan, UP211 ve UP212 (kadastro parsel no. 495, Smailagića Polje K.O.), UP213 (kadastro parsel no. 496, Smailagića Polje K.O.), UP216 ve UP221 (kadastro parsel no. 497, Smailagića Polje K.O.) üzerinde bir rezidans kompleksini inşa eden bir şirkettir (bundan böyle "Proje" olarak anılacaktır).

The Project is being developed with the intent of the Seller, to which the Buyer agrees, that in addition to the sale of the subject real estate, the Seller will, in the Buyer's interest, organize the long-term operation of the subject property as part of a tourism offering (which will obtain an appropriate legal form for the provision of hospitality services, as well as appropriate registration with the competent authorities), which offering will be managed by the Seller under terms and conditions to be regulated by a separate agreement.

The Parties have therefore agreed to conclude this Preliminary Agreement for the purpose of defining the basic terms and deadlines for the contemplated transaction of the subject property.

NOW, THEREFORE, the Parties hereby agree as follows:

### **Article 1 Subject of the Preliminary Agreement**

1.1 By this Preliminary Agreement, the Parties undertake to conclude a Contract of Sale, the subject of which will be the transfer of ownership rights from the Seller to the Buyer over the following real estate:

- Apartment \_\_\_\_\_, to be built on cadastral parcel no. \_\_\_\_\_, Cadastral Municipality \_\_\_\_\_, Kolašin, located on the \_\_\_\_\_ floor, with a gross usable area of \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (hereinafter collectively referred to as the "Property").

An orientation layout of the Property, which determines its position in relation to the rest of the Project, is provided in Appendix 1 to this Preliminary Agreement. The Seller is obliged to adhere to the indicated position of the Property as per said layout, while other modifications to the Project remain possible.

Proje, Satıcı tarafından — Alıcının da muvafakatiyle — söz konusu taşınmazın satışının yanı sıra, Alıcının menfaatine, bu taşınmazın turizm amaçlı uzun vadeli işletmesinin organize edilmesi ve bu işletmenin, gerekli yasal statüye sahip olup ilgili mercilerde tescil edilerek, ayrı bir sözleşme ile düzenlenecek şartlar uyarınca Satıcı tarafından yürütülmesi niyetiyle geliştirilmektedir.

Taraflar, söz konusu taşınmazın satışına ilişkin temel şartları ve süreleri tanımlamak amacıyla işbu Ön Sözleşmeyi akdetmeye karar vermişlerdir.

Bu nedenle, Taraflar işbu sözleşmeyi aşağıdaki gibi akdetmişlerdir:

### **Madde 1 Ön Sözleşmenin Konusu**

1.1 Taraflar işbu Ön Sözleşme ile, Satıcının mülkiyet hakkının Alıcıya devrini konu alan bir Satış Sözleşmesi akdetmeyi taahhüt ederler; söz konusu sözleşmenin konusunu aşağıdaki taşınmaz oluşturacaktır:

- Apartman \_\_\_\_\_; \_\_\_\_\_ sayılı kadastro parseli üzerinde inşa edilecek, KO \_\_\_\_\_, Kolašin'ta bulunan, \_\_\_\_\_ katta yer alacak, brüt kullanım alanı \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> olan (bundan böyle birlikte "Taşınmaz" olarak anılacaktır).

Taşınmazın, Projenin geri kalanına göre konumunu gösteren oryantasyon planı işbu Ön Sözleşmenin Ek 1'inde sunulmuştur. Satıcı, anılan planda belirtilen Taşınmazın konumuna riayet etmekle yükümlüdür; bununla birlikte

1.2 The net usable area is expressed in square meters as the sum of the interior dimensions of the Property and the area of the terrace/balcony measured from the inner edge of the unit's exterior wall structure (including the thresholds of balcony doors, interior doors, and doors leading to terraces/yards), at a height of one meter above the level of the finished floor.

1.3 The Buyer understands that the measurement system and the area of the Property for the purposes of registration in the cadastre may differ from the area determined in accordance with this Preliminary Agreement.

1.4 The Parties undertake to proceed with the conclusion of the Contract of Sale for the Property (hereinafter: the "Sale and Purchase Agreement"), in accordance with this Preliminary Agreement, within five (5) business days from the date the Seller notifies the Buyer that the Project has been registered in the cadastral records.

1.5 The Seller shall complete the construction of the Property and hand it over to the Buyer on a "turnkey" basis, i.e. the Seller shall perform all works necessary for the construction and use of the Property, in accordance with Article 2 of this Preliminary Agreement.

## **Article 2 Completion of Construction and Handover**

2.1 The Seller is obliged to deliver the fully completed and equipped Property to the Buyer on October 31, 2027 ("Handover Date").

2.2 The Seller shall have the right to postpone the Handover Date by giving

Proje üzerinde diğer değişikliklerin yapılması mümkündür.

1.2 Net kullanılabilir alan, Taşınmazın iç ölçüleri ile teras/balkon alanının, birimin dış duvar yapısının iç kenarından (balkon ve iç kapı eşikleri ile teras/bahçeye çıkış kapıları dahil) ve bitmiş zemin seviyesinden bir metre yükseklikten ölçülmesiyle hesaplanan toplamı olarak metrekare cinsinden ifade edilir.

1.3 Alıcı, kadastro kaydı için kullanılan ölçüm sisteminin ve Taşınmazın yüzölçümünün, işbu Ön Sözleşmede belirlenen yüzölçümünden farklı olabileceğini anlamaktadır.

1.4 Taraflar, işbu Ön Sözleşmeye uygun olarak, Satıcı tarafından Projenin kadastroya tescil edildiğinin Alıcıya bildirilmesinden itibaren beş (5) iş günü içinde, söz konusu Taşınmaz için bir Satış Sözleşmesi (bundan böyle "Satış Sözleşmesi" olarak anılacaktır) akdetmeyi taahhüt ederler.

1.5 Satıcı, Taşınmazın inşasını tamamlayacak ve onu Alıcıya "anahtar teslimi" esasına göre teslim edecektir; bu kapsamda Satıcı, Taşınmazın inşası ve kullanılabilir hale gelmesi için gerekli bütün işleri, işbu Ön Sözleşmenin 2. maddesine uygun olarak yerine getirecektir.

## **Madde 2 İnşaatın Tamamlanması ve Teslim**

2.1 Satıcı, tamamen tamamlanmış ve donanımlı Taşınmazı, 31.10.2027 tarihinde Alıcıya teslim etmekle yükümlüdür ("Teslim Tarihi").

written notice to the Buyer, for a period not exceeding six (6) months after the originally stipulated Handover Date. The Seller shall inform the Buyer of the postponement of the Handover Date at least one (1) month before the originally stipulated Handover Date. For the avoidance of doubt, a postponement of the Handover Date in accordance with this Article shall not constitute a breach of this Preliminary Agreement.

2.3 Upon the handover: (i) the Buyer shall inspect the Property, (ii) the Seller shall hand over to the Buyer all installations of the Property, and (iii) both Parties shall sign a handover record (Minutes of Handover). The Buyer acknowledges and agrees that upon handover and the signing of the handover record, the Buyer assumes all responsibility and risk related to the Property, except for those risks and obligations that are assumed by the Seller and specifically defined in the Assignment Agreement and the Maintenance Agreement to be signed after the signing of the Sale and Purchase Agreement.

### **Article 3 Purchase Price**

3.1 The total agreed purchase price for the Property is \_\_\_\_\_ € (\_\_\_\_\_ euros), VAT included (hereinafter: the "Purchase Price").

3.2 The Parties agree that the Purchase Price shall be paid in installments (which may be further defined in the Sale and Purchase Agreement) as follows:

- The first installment, in the amount of 40% of the total agreed Purchase Price, shall be paid by the Buyer within three days from the date of this Preliminary Agreement.

2.2 Satıcı, yazılı bildirimle Alıcıya haber vermek suretiyle, Teslim Tarihini, ilk belirlenmiş Teslim Tarihinden itibaren en fazla 6 (altı) ay geciktirme hakkına sahiptir. Satıcı, Teslim Tarihinin ertelendiğini, ilkbelirlenen Teslim Tarihinden en az 1 (bir) ay önce Alıcıya bildirecektir. Herhangi bir tereddüde mahal vermemek adına, bu madde uyarınca Teslim Tarihinin ertelenmesi, işbu Ön Sözleşmenin ihlali sayılmayacaktır.

2.3 Teslim sırasında (i) Alıcı Taşınmazı inceleyecek, (ii) Satıcı Taşınmazın tüm tesisatlarını Alıcıya teslim edecek ve (iii) her iki taraf bir Teslim Tutanağı imzalayacaktır. Alıcı, teslim işlemi gerçekleştirilip Teslim Tutanağı imzalandığında, Satış Sözleşmesinin imzalanmasından sonra akdedilecek olan Devir Sözleşmesi ve Bakım Sözleşmesi ile Satıcının üstlendiği risk ve yükümlülükler haricinde, Taşınmazla ilgili tüm sorumluluk ve risklerin kendisine geçmiş olacağını kabul ve beyan eder. Madde 3 Satış Bedeli

3.1 Taşınmazın toplam satış bedeli \_\_\_\_\_ € (yazıyla: \_\_\_\_\_ Euro) olup, bu tutara KDV dahildir (bundan böyle "Satış Bedeli" olarak anılacaktır).

3.2 Taraflar, Satış Bedelinin (Satış Sözleşmesinde ayrıca tanımlanabilecek şekilde) aşağıdaki taksit planına göre ödeneceği konusunda mutabık kalmışlardır:

- İlk taksit olarak, toplam Satış Bedelinin **%40'ına** tekabül eden tutar, işbu Ön Sözleşmenin tarihinden itibaren üç gün içinde Alıcı tarafından ödenecektir.

• The remaining amount shall be paid in six (6) equal installments (payments every 4 months) until the full amount of the Purchase Price for the Property is paid.

3.3 The Purchase Price is fixed and final.

3.4 The Buyer is hereby informed and accepts that the VAT amounts stated on the Seller's invoice may differ from the actual amounts for which the Seller is taxed. The Buyer hereby irrevocably waives all rights to claim from the Seller a refund of any overpaid VAT amount.

3.5 The Buyer shall make all payments in connection with this Preliminary Agreement on the basis of and in accordance with invoices issued by the Seller.

3.6 Any payment that the Buyer is obliged to make may be executed by a third party only with the prior written consent of the Seller.

#### **Article 4 Registration of Ownership**

4.1 The ownership right to the Property shall be transferred to the Buyer once the Property has been registered in the cadastre (Land Registry) and the Purchase Price has been paid in full to the Seller.

4.2 All details regarding the registration of ownership, as well as the issuance of the Clausula Intabulandi, shall be defined in the Sale and Purchase Agreement.

#### **Article 5 Use, Management and Maintenance**

5.1 All details regarding the lease, management, and related relations

• Kalan tutar, Taşınmazın bedelinin tamamı ödeninceye dek, 6 (altı) eşit taksit halinde (her 4 ayda bir ödeme yapılarak) ödenecektir.

3.3 Satış Bedeli sabit ve kesindir.

3.4 Alıcı, Satıcının faturasındaki KDV tutarlarının, Satıcının vergiye tabi tutulduğu gerçek tutarlardan farklı olabileceği konusunda bilgilendirilmiş olup bunu kabul etmektedir. Alıcı, fazla ödenmiş KDV tutarının iadesini Satıcıdan talep etme hakkından gayrikabil-i rücu feragat eder.

3.5 Alıcı, işbu Ön Sözleşme ile bağlantılı tüm ödemelerini, Satıcı tarafından düzenlenecek faturalar temelinde ve bu faturalara uygun şekilde gerçekleştirecektir.

3.6 Alıcının yapmakla yükümlü olduğu herhangi bir ödeme, ancak Satıcının önceden yazılı muvafakati ile üçüncü şahıslar tarafından yapılabilir.

#### **Madde 4 Mülkiyetin Tescili**

4.1 Taşınmazın mülkiyet hakkı, Taşınmaz kadastroya tescil edildikten ve Satış Bedeli Satıcıya tam olarak ödendikten sonra Alıcıya devredilecektir.

4.2 Mülkiyetin tescili ve Clausula Intabulandi belgesinin verilmesine dair tüm detaylar Satış Sözleşmesinde düzenlenecektir.

#### **Madde 5 Kullanım, İşletme ve Bakım**

concerning the Property and the Project shall be the subject of a Rental, Management and Maintenance Agreement, which will be concluded and notarized together with the Sale and Purchase Agreement. The Parties declare that they agree to the content of that draft agreement and that it represents their mutual assent regarding the matters regulated therein. Accordingly, the Parties are authorized, after the conclusion of this Preliminary Agreement, to undertake all actions in the spirit of the agreement expressed in the content of that draft.

### **Article 6 Termination of the Preliminary Agreement**

6.1 The Parties agree that the provisions on price, payment deadlines, and the method of payment constitute an essential element of this Preliminary Agreement, and that any failure by the Buyer to fulfill these obligations, or any improper or significantly incomplete fulfillment thereof, shall result in the termination of this Preliminary Agreement by operation of law.

6.2 In the event of termination of this Preliminary Agreement due to non-payment of the Purchase Price within the agreed deadline, the Seller shall have the right to retain the amount paid as the first installment of the Purchase Price.

### **Article 7 Final Provisions**

7.1 The Parties agree to exert all reasonable efforts to sign all documents and undertake all actions necessary for the proper implementation of this Preliminary Agreement. The Parties shall cooperate with each other during the

5.1 Taşınmaz ve Proje ile ilgili kiralama, işletme ve bunlara dair ilişkilerin tüm ayrıntıları, Satış Sözleşmesi ile birlikte noter huzurunda akdedilecek bir Kiralama, İşletme ve Bakım Sözleşmesinin konusu olacaktır. Taraflar, anılan taslak sözleşmenin içeriğini kabul ettiklerini ve onun, sözleşmeyle düzenlenen konulara ilişkin iradelerinin mutabakatını teşkil ettiğini beyan ederler. Bu nedenle, Taraflar işbu Ön Sözleşmenin akdedilmesinden sonra, söz konusu taslağın içeriğinde ifade edilen mutabakat ruhuna uygun tüm işlemleri yapmaya yetkilidir.

### **Madde 6 Ön Sözleşmenin Feshi**

6.1 Taraflar, fiyat, ödeme süreleri ve ödeme şekline ilişkin hükümlerin işbu Ön Sözleşmenin esaslı unsurları olduğunu ve Alıcının bu yükümlülükleri yerine getirmemesi veya ihmal edilemeyecek ölçüde gereği gibi ifa etmemesi durumunda, işbu Ön Sözleşmenin kanunen kendiliğinden feshedilmiş sayılacağını kabul ederler.

6.2 Satış Bedelinin kararlaştırılan süre içinde ödenmemesi nedeniyle işbu Ön Sözleşmenin feshedilmesi halinde, Satıcı, ödenen ilk taksit tutarını alıkoyma hakkına sahip olacaktır.

### **Madde 7 Nihai Hükümler**

7.1 Taraflar, işbu Ön Sözleşmenin düzgün bir şekilde ifası için gerekli olan tüm belgelerin imzalanması ve gerekli tüm işlemlerin gerçekleştirilmesi konusunda makul çabayı gösterecekler ve işbu Ön Sözleşmenin ifası süresince işbirliği yapacaklardır.

implementation of this Preliminary Agreement.

7.2 Any modifications or amendments to this Preliminary Agreement shall be made exclusively in writing, notwithstanding any other individual agreement between the Parties.

7.3 Except for each Party's professional advisors and their banks, each Party shall keep confidential the contents of this Preliminary Agreement and the information received from the other Party, especially information related to financial terms and transactions, even after the execution or termination of this Preliminary Agreement.

7.4 All communication between the Parties shall be conducted in writing to the addresses stated at the beginning of this Preliminary Agreement or by electronic means to the following e-mail addresses:

- for the Seller: (Murat's email address);
- for the Buyer:

\_\_\_\_\_;

and the Parties undertake to notify each other in writing in the event of a change of the above addresses.

7.5 This Preliminary Agreement is governed by and shall be interpreted in accordance with the laws of Montenegro. Disputes arising from this Preliminary Agreement shall be resolved amicably between the Seller and the Buyer, and if a dispute cannot be resolved in this manner, it shall be referred to the competent court in Montenegro.

7.6 The date of conclusion of this Preliminary Agreement is the date on which it is signed by the Parties. This Preliminary Agreement may be executed in multiple counterparts, each of which shall be deemed an original, and all counterparts

7.2 İşbu Ön Sözleşmeye dair herhangi bir değişiklik veya ek, Taraflar arasında aksi yönde bir anlaşma bulunsa dahi, yalnızca yazılı şekilde yapılacaktır.

7.3 Tarafların kendi profesyonel danışmanları ve bankaları haricinde, her bir Taraf işbu Ön Sözleşmenin içeriğini ve diğer Taraftan aldığı, özellikle mali koşullar ve işlemlere ilişkin bilgileri, işbu Ön Sözleşme ifa edildikten veya feshedildikten sonra dahi gizli tutacaktır.

7.4 Taraflar arasındaki tüm iletişim, yazılı olarak, işbu Ön Sözleşmenin başında belirtilen adreslere veya aşağıdaki e-posta adreslerine yapılacaktır:

- Satıcı için: (Murat'ın e-posta adresi);
- Alıcı için:

\_\_\_\_\_;

Taraflar, yukarıda belirtilen adreslerde bir değişiklik olması halinde, bu durumu birbirlerine yazılı olarak bildirmeyi taahhüt ederler.

7.5 İşbu Ön Sözleşme, Karadağ kanunlarına tabi olacak ve onlara göre yorumlanacaktır. İşbu Ön Sözleşmeden doğabilecek uyuşmazlıklar, öncelikle Satıcı ve Alıcı arasında dostane şekilde çözülecek olup, bu şekilde çözüm sağlanamadığı takdirde, söz konusu uyuşmazlık Karadağ'daki yetkili mahkemeye intikal ettirilecektir.

7.6 İşbu Ön Sözleşmenin akdedilme tarihi, Taraflarca imzalandığı tarihtir. İşbu Ön Sözleşme, birden fazla asıl nüsha olarak düzenlenebilir; bu nüshalardan her biri asıl addolunacak

together shall constitute one and the same agreement.

7.7 The appendices to this Preliminary Agreement are: the orientation layout of the Property (Appendix 1) and the draft agreement on regulating mutual relations (Appendix 2), which form an integral part hereof.

7.8 This Preliminary Agreement is made in 2 (two) identical copies, one for each Party.

**For the Seller:**

By Special Power of Attorney

Murat Ospranga

\_\_\_\_\_

—

**For the Buyer:**

NAME OF CLIENT

\_\_\_\_\_

—

olup tüm nüshalar birlikte tek bir sözleşme hükmündedir.

7.7 İşbu Ön Sözleşmenin ekleri şunlardır: Taşınmazın oryantasyon planı (Ek 1) ve karşılıklı ilişkilerin düzenlenmesine dair sözleşme taslağı (Ek 2); bu ekler işbu Ön Sözleşmenin ayrılmaz bir parçasını oluşturur.

7.8 İşbu Ön Sözleşme, 2 (iki) adet aynı asıl nüsha olarak düzenlenmiş olup, her bir Tarafa bir nüsha verilmiştir.

**Satıcı Adına**

Özel Vekaletname Uyarınca

Murat Ospranga

\_\_\_\_\_

—

**Alıcı**

\_\_\_\_\_

—