

CRNA GORA
NOTAR
Adžić Jadranka
Podgorica, Ul. Karađorđeva br. 3

Dana 07.07.2020.godine (sedmog sedmog dvijehiljadedvadesete) u 09,30 (devetirideset) časova, preda mnom, dolje potpisanim notarom, Adžić Jadrankom, sa službenim sjedištem u Podgorici, ul.Karađorđeva br.3, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volja, sačinim **notarski zapis - ugovor o prodaji nepokretnosti**, istovremeno su pristupile sledeće stranke: _____

1.GLAVNI GRAD PODGORICA

2.Društvo za proizvodnju, promet i usluge, export-import „FOUR PILLARS“ DOO
Podgorica, _____

Prodavac i Kupac će u daljem tekstu biti zajedno označeni kao ugovorne strane. _____

PRETHODNE NAPOMENE

Ugovorne strane izjavljuju da žele da zaključe ugovor o prodaji –prenosu prava svojine na nepokretnosti-građevinskom zemljištu radi kompletiranja urbanističkih parcela broj B3.1 i B3.2 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ u Podgorici. _____

Ugovorne strane daju na uvid notararu sljedeće isprave: _____

1.Otpravak notarskog zapisa punomoćja UZZ br.78/2020 od 04.02.2020.godine, sačinjenog u formi notarskog zapisa od strane notara Radović Sonje, sa službenim sjedištem u Podgorici. Uvidom u navedeno punomoćje notar je utvrdio ovlašćenje Punomoćnika Prodavca za zastupanje Prodavca u ovom pravnom poslu, odnosno da, u ime i za račun Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorice, koja zastupa Prodavca, može zaključiti ovaj pravni posao. _____

Punomoćnik Prodavca izjavljuje da je navedeno Punomoćje na snazi u trenutku zaključenja ovog pravnog posla i da nije opozvano. _____

2.Saglasnost Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorica br. 13-421/20-230 od 03.Jula 2020.godine, kojim je data saglasnost punomoćniku Kočan Dinu da u ime Glavnog grada _____

111 111

Podgorica zaključi ugovor na osnovu Odluke Gradonačelnika o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi kompletiranja urbanističkih parcela broj B3.1 i broj B3.2, u okviru zahvata Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ u Podgorici. -----

3. Izvod iz CRPS-a za „FOUR PILLARS“ DOO Podgorica, preuzet sa sajta Poreske uprave, iz kojeg je notar utvrdio podatke za ovo Društvo, te utvrdio da je Brnović Radosav ovlašćeni zastupnik ovlašćen da zastupa ovo Društvo pojedinačno i bez ograničenja. -----

4. Odluku Gradonačelnika Glavnog grada – Podgorice o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi kompletiranja urbanističkih parcela broj B3.1 i broj B3.2, u okviru zahvata Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ u Podgorici, br.01-018/20-4275 od 01.07.2020.godine (prvog sedmog dvijehiljadedvadesete) kojom se Kupcu prenosi uz naknadu pravo svojine na građevinskom zemljištu, označenom kao kat.parcela br. 3803/14, površine 1561 m² i kat.parcela br. 3803/15, površine 919 m² iz lista nepokretnosti br. 5973 KO Podgorica III, radi kompletiranja urbanističke parcele broj B3.1 (kat.parcela br. 3803/14) i urbanističke parcele broj B3.2 (kat.parcela br. 3803/15) u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ u Podgorici. -----

5. List nepokretnosti- prepis br. 5973 KO Podgorica III, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Podgorica br. 200-956-11574/2020 od 07.07.2020.godine (sedmog sedmog dvijehiljadedvadesete) iz kojeg je notar utvrdio da su u „A“ listu ovog lista nepokretnosti upisane kat. parcele br.3803/14, livada 4.klase, površine 1561 m² i kat. parcela br.3803/15, livada 4.klase, površine 919 m², na kojoj je u „B“ listu upisana svojina Crna Gora – subjekat raspolaganja Glavni grad Podgorica. U „G“ listu u pogledu navedene nepokretnosti nisu evidentirani tereti i ograničenja; -----

6. List nepokretnosti- prepis br.8170 KO Podgorica III, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Podgorica br. 200-956-11576/2020 od 07.07.2020.godine (sedmog sedmog dvijehiljadedvadesete) iz kojeg je notar utvrdio da su u „A“ listu ovog lista nepokretnosti upisane kat.parcela broj 3802/1, njiva 4.klase, površine 351 m², kat.parcela broj 3802/3, njiva 4.klase, površine 754 m² i kat.parcela br. 3802/4, ukupne površine 2186 m², na kojim je u „B“ listu upisana svojina kupca Four Pillars DOO Podgorica. U „G“ listu u pogledu navedenih nepokretnosti nisu evidentirani tereti i ograničenja; -----

7. Rješenje Uprave za nekretnine – PJ Podgorica br. 953-101-UP-1056/19 od 04.02.2019.godine (četvrtog drugog dvijehiljadedevetnaeste) godine, kojim je izvršena parcelacija u LN br. 7378 KO Podgorica III i LN br. 5973 KO Podgorica III koja je izvršena na osnovu Izvoda iz DUP-a „Zabjelo 8“ za UP B3.1 i UP B3.2 zona B, Blok 3, koji je izdat od Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica br. 08-352/18-625/1 od 30.Novembra 2018.godine (tridesetog jedanaestog dvijehiljadesamnaeste). -----

8. Izveštaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti – zemljišta na kat.parcelama br. 3803/14 i 3803/15 KO Podgorica III u sklopu urbanističkih parcela UP B3.1 i B3.2 DUP „Zabjelo 8“ u Podgorici, sačinjen od Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorice – Komisije za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata u imovini Glavnog grada Podgorica, pod br. 13-421/20-230 iz Juna 2020.godine, iz kojeg notar utvrđuje da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi 209,00 €/m² (dvijestotinedevet eura), što ukupno iznosi 518.320,00 € (petstotinaosamnaest hiljada trisetotinedvadeset eura), na koju procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta je dao saglasnost kupac. -----

9. Urbanističko-tehnički uslovi za urbanističke parcele UPB3.2 i UPB3.1 Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“, Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica br. 08-352/18-625/1 od 30.Novembra 2018.godine (tridesetog jedanaestog

nehiljadeosamnaeste) sa priložima kopijom plana i skicom kat.parcela koje čine naprijed
vedene urbanističke parcele. -----

Rješenje Notarske komore Crne Gore br. NK CG – PG – 313/2020 od 02.07.2020.godine,
je je notaru dostavljeno skenirano putem e-maila i koje se prilaže kao takvo uz ovaj
vornik, a dokumentacija je dostavljena na dan sačinjavanja notarskog zapisa. -----

I. Lična dokumenta punomoćnika prodavca i zastupnika kupca. -----

govorne strane izjavljuju da u potpunosti prihvataju i odgovoraju za tačnost navedene
dokumentacije te snose odgovornost bez obaveze notara da lično provjerava istu, i
prihvataju rizike i posljedice ukoliko podaci u navedenoj dokumentaciji nisu tačni. Ugovorne
strane izričito zahtijevaju da se na osnovu podataka iz gore navedene dokumentacije sačini
ovaj ugovor. Nakon što je navedena dokumentacija stavljena na uvid i pročitana te se
stranke sa njom saglasile bez primjedbi, ista se u originalu/kopiji prilaže uz izvornik ovog
notarskog zapisa. -----

Nakon razgovora sa strankama, datih pouka i upozorenja od strane notara, te pročitanih
isprava, Ugovorne strane se saglašavaju pred notarom da žele da zaključe Ugovor o
prodaji nepokretnosti koje predstavljaju građevinsko zemljište, sa uslovima navedenim u
pročitanim ispravama. -----

Prije zaključenja ovog ugovora, notar je imao u vidu Zakon o državnoj imovini, koji u čl. 34. i
40 st.2 tač. 3, propisuje da se prodaja stvari i drugih dobara u državnoj imovini može vršiti
neposrednom pogodbom i u slučaju „kada je vlasnik katastarske parcele dužan da trpi
promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije (dokompletiranje
urbanističke parcele), za šta nije potrebna prethodna saglasnost Vlade, a u članu 6. da
imovinska prava i ovlašćenja u pogledu državne imovine koja pripada lokalnoj samoupravi
vrši organ jedinice lokalne samouprave određen zakonom i statutom opštine; Zakon o
planiranju prostora i izgradnji objekata, koji u čl. 52 propisuje da je vlasnik katastarske
parcele obavezan da trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije;
Statut Glavnog grada koji u članu 100. stav. 1. tačka 6. te čl. 58. st. 1. tač.6. Zakona o
lokalnoj samoupravi, kojim se propisuje da Gradonačelnik odlučuje o otuđenju imovinskih
prava na nepokretnostima neposrednom pogodbom u skladu sa zakonom kojim se uređuje
javna imovina, , te da se prodaja zemljišta u državnoj imovini vrši na nivou procijenjene
tržišne vrijednosti, što je utvrđeno iz Procjene ovlašćenog organa Glavnog grada. -----

Notar je ispitao i uvjerio se u pravu volju stranaka, podučio ih o dometima i upozorio na
pravne posljedice namjeravanog pravnog posla, te ustanovio da su sposobne i ovlašćene za
njegovo preduzimanje, kao i to da se nepokretnost koja je predmet ovog pravnog posla
nalazi na službenom području ovog notara. -----

Nakon toga, ugovorne strane saglasno izjavljuju da zaključuju sljedeći. -----

UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI

1. PREDMET PRODAJE

Predmet prodaje – prenosa prava svojine uz naknadu je građevinsko zemljište upisano na
ime prodavca u obimu prava 1/1 u „A“ listu **Lista nepokretnosti br. 5973 KO Podgorica
III**, označeno kao: -----

-kat.parcela br. 3803/14, potes Zabjelo, po načinu korišćenja livada 4.klase, površine 1561 m2 i

-kat. parcela br.3803/15, potes Zabjelo, po načinu korišćenja livada 4.klase, površine 919 m2;

-u „B“ listu je upisan prodavac Glavni grad Podgorica sa osnovom prava svojina od 1/1.-----

-u „G“ listu na predmetnim kat.parcelama nema upisanih tereta i ograničenja. -----

Prenos svojine na građevinskom zemljištu iz prethodnog stava se prenosi radi kompetiranja urbanističke parcele B3.1 (kat.parcela br. 3803/14) i urbanističke parcele B3.2 (kat. parcela br.3803/15) u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ u Podgorici. -----

2. PRENOS PRAVA SVOJINE-----

Prodavac se obavezuje da prenese na Kupca pravo svojine od 1/1 na nepokretnostima, bliže označene u tački 1. ovog Ugovora, i da mu ih u tu svrhu preda, a Kupac se obavezuje da Prodavcu isplati cijenu iz tačke 3. ovog Ugovora.-----

3. CIJENA-----

Cijena nepokretnosti iz tačke 1. ovog Ugovora iznosi 209,00 €/m2 (dvijestotinedevet eura), što za površinu od ukupno od 2.480 m2 iznosi **518.320,00 €** (petstotinaosamnaest hiljada tristotinedvadeset eura).-----

Cijena je utvrđena na osnovu Izvještaja Komisije za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata u imovini Glavnog grada Podgorica, br. 13-421/20-230 od 05.Juna 2020.godine. -----

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da će Kupac cijenu uplatiti na žiro račun Bužeta Glavnog grada br. **550-3574-31**, u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja ovog Ugovora, o čemu će notaru prezentovati dokaz o uplati, a do tada notar neće izdavati otpravak izvornika. -----

Notar je podučio prodavca mogućnostima njegovog obezbjeđenja u vezi sa plaćanjem cijene, kao što je pristajanje Kupca na izvršenje bez odlaganja na predmetu prodaje za iznos cijene, deponovanjem cijene na notarski račun za stranke, davanje saglasnosti za prenos prava svojine odmah u Ugovoru, uz istovremeni nalog notaru da izdaje samo otpravak dijela akta, koji neće sadržavati saglasnost za prenos svojine do isplate cjelokupne cijene (clausula intabulandi), zatim na mogućnost davanja saglasnosti za prenos prava svojine na Kupca u posebnoj ispravi, koja će biti predata Kupcu kada se isplati cjelokupna cijena, te ga upozorio na posljedice suprotnog postupanja. -----

Nakon upozorenja od strane ovog notara, Prodavac izričito izjavljuje, sa čime se saglašava i Kupac, kako slijedi: prodavac u ovoj ispravi daje saglasnost za prenos prava svojine (clausula intabulandi), ali da se Kupcu ili bilo kome drugom ne izdaje otpravak, već samo **otpravak dijela akta, koji neće sadržavati saglasnost prodavca za prenos prava svojine** na Kupca sve dok Kupac ne isplati cjelokupnu kupoprodajnu cijenu na naprijed opisan način. Cjelovit otpravak izvornika notar će izdati kad stranke pisanim putem dokažu da je plaćena kupoprodajna cijena u potpunosti. Notar je dužan postupiti po naprijed naznačenom nalogu.- -----

Notar je upozorio i podučio Kupca na mogućnost višestruke prodaje i drugih rizika koji mogu nastupiti nakon zaključenja ovog Ugovora do isplate kupoprodajne cijene, te mogućnost

njegovog obezbjeđenja, kao što je ugovaranje i upisivanje predbilježbe u katastar nepokretnosti prije isplate cijene, objasnio da i kako predbilježba osigurava Kupca, zatim ugovaranje isplate cijene na notarski račun za stranke i njenu isplatu s tog računa Prodavcu, tek kada se Kupac uknjiži u katastar nepokretnosti sa pravom svojine ili kada se predbilježi svojina, te na posljedicu suprotnog postupanja, nakon čega Kupac izjavljuje da ne želi ugovoriti ni jednu mjeru obezbjeđenja.

4. PREDAJA U POSJED

Posjed na predmetnim nepokretnostima, koristi, tereti i opasnosti prelaze na Kupca odmah nakon uplate cijene.

5. ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE

Kupac izjavljuje da je nepokretnost koja je predmet ovog ugovora pregledao prije zaključenja ugovora i kupuje je u vidjenom stanju.

Prodavac garantuje Kupcu da prije zaključenja ovog Ugovora nije sa trećim licem zaključio ugovor ili predugovor o prodaji ove nepokretnosti, niti pak primio kaparu za nepokretnost koja je predmet ovog Ugovora.

Prodavac ne garantuje za vidljive i skrivene materijalne nedostatke, ali izjavljuje da mu nikakvi skriveni nedostaci nijesu poznati. Prodavac ne garantuje Kupcu za tačnost podataka o površini upisanoj u listu nepokretnosti i odriče se bilo kakvih potraživanja usled eventualno veće površine, sa kojim rizikom Kupac kupuje ovu nepokretnost.

Prodavac garantuje da je predmetna nepokretnost slobodna od upisanih i neupisanih prava i ograničenja, kao i da je ne terete nikakva potraživanja osigurana neuknjiženom hipotekom, kamatama, porezima, doprinosima i izjavljuje da odgovara za pravne nedostatke. Prodavac se upozorava da je njegovo isključivanje od odgovornosti za nedostatke stvari ništavo, ako mu je eventualni nedostatak bio poznat i o njemu nije obavjestio Kupca.

Prodavac se upozorava na zaštitu od evikcije, a to je da ako na nepokretnosti koja je predmet ovog Ugovora postoji neko pravo trećeg, koje isključuje, umanjuje ili ograničava Kupčevo pravo, a o čijem postojanju Kupac nije obaviješten, Prodavac odgovara i garantuje da ovo pravo ne postoji i nema pravnih smetnji za njegovo ostvarenje. U slučaju da se pojavi pravo ili pretenzija trećeg, Kupac može raskinuti ugovor i u svakom trenutku ima pravo na štetu.

Prodavac se upozorava i odgovoran je i za posebna ograničenja javno-pravne prirode koja Kupcu nijesu bila poznata, ako je za njih znao ili je znao da se mogu očekivati, a nije ih saopštio Kupcu.

6. IZJAVA ZA UKNJIŽBU (CLAUSULA INTABULANDI)

Prodavac je saglasan da se Kupac može, na osnovu ovog Ugovora, uknjižiti u katastar nepokretnosti sa pravom svojine od 1/1 na nepokretnostima, bliže označene u tački 1. ovog Ugovora, bez njegove druge posebne izjave.

Stranke daju nalog notaru da otpравak za upis prenosa prava svojine dostavi katastru odmah nakon što stranke pisanim putem- potvrdom, uplatnicom, izvodom iz Banke, potvrde isplatu cjelokupne cijene Prodavcu.

7. TROŠKOVI I POREZI

Notar je poučio stranke da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom, odgovaraju solidarno i da mogu drukčije ugovoriti, pa nakon toga, stranke izjavljuju da troškove ovog notarskog zapisa snosi Kupac.
Porez na promet nepokretnosti snosi Kupac, kao sticalac nepokretnosti.

8. ODOBRENJA I PRAVO PREČE KUPOVINE

U konkretnom slučaju, ispitavši sve okolnosti, notar je saopštio strankama da ovaj ugovor ne podliježe nikakvim odobrenjima, ne postoji zakonsko pravo preče kupovine, niti je upisano ugovorno pravo preče kupovine.

9. POUKE I UPOZORENJA

Notar poučava stranke i na sljedeće:

- da se pravo svojine na osnovu ovog ugovora stiče tek sa upisom u katastar nepokretnosti, te da Kupac treba da podnese zahtjev za uknjižbu prava svojine koje stiče na osnovu ovog ugovora;
- da prenos prava svojine po ovoj ispravi podliježe plaćanju poreza na promet nepokretnosti, ali da to nije uslov za uknjižbu prava svojine;
- da Poreska uprava utvrđuje poresku obavezu na osnovu isprave o sticanju nepokretnosti i da ukoliko je cijena iz isprave o sticanju nepokretnosti niža od tržišne, nadležni poreski organ, svojom procjenom utvrđuje tržišnu vrijednost nepokretnosti, prema tržišnim cijenama u trenutku nastanka poreske obaveze;
- da je poreska osnovica poreza na promet nepokretnosti njena tržišna vrijednost u trenutku njenog sticanja, da poreska obaveza nastaje danom zaključenja ugovora, da se prijava za porez na promet nepokretnosti podnosi u roku od 15 dana od dana nastanka poreske obaveze;
- na posljedice ograničenja ili isključenja od odgovornosti, te ih upozorio da će biti bez dejstva prodavčevo ograničenje i isključenje odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke, kao i za ograničenja javno-pravne prirode koja kupcu nisu bila poznata, ako je prodavac za njih znao, ili je mogao znati, odnosno znao da se mogu očekivati, a nije ih saopštio kupcu;
- da se na sve odnose između ugovornih strana koji nisu regulisani ovim ugovornom primjenjuju shodne odredbe Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o svojinsko-pravnim odnosima i drugih relevantnih propisa.

-da imajući u vidu da je predmet ovog pravnog posla građevinsko zemljište, koje se prema planskom dokumentu privodi namjeni – izgradnji stambenog objekta na odredbe Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Stranke izjavljuju da su razumjele sve pouke i upozorenja notara, pristaju na eventualne rizike i posljedice i da ostaju kod svojih izjava u ovom notarskom zapisu.

Da će notar, po službenoj dužnosti, otpравak ovog ugovora dostaviti Poreskoj upravi i Upravi za nekretnine.

Da sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti notarski obrađene, u protivnom se smatraju ništavnim i ne proizvode pravno dejstvo.

Stranke notara ovlašćuju da može, bez njihovog prisustva, vršiti ispravke grešaka, ukoliko je to potrebno za upis u katastar nepokretnosti, i time ovaj Ugovor mijenja ili dopunjava, ne dirajući u njegove bitne elemente.

AA

Ova odredba posebno podrazumijeva saglasan pristanak stranaka za ovlaštenje notaru da na zahtjev Katastra nepokretnosti ili drugih organa ovaj Ugovor mijenja ili dopunjava ili ispravlja pojedine odredbe, koje suštinski ne mijenjaju pravnu prirodu posla, ali su nužne za realizaciju i provođenje ove notarski obrađene isprave u registar katastra nepokretnosti. -----

Stranke ovlašćuju notara da u njihovo ime notar sačini i podnese zahtjev za upis svojine na predmetnoj nepokretnosti Upravi za nekretnine. -----

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema Tarifi o naknadama za rad i naknadama troškova notara (Sl. list CG br.6/12), a na sljedeći način: Tarifni broj 1: 620,00€, Tarifni br. 19 tač. 1 : 10,00€, PDV od 21% u iznosu od 132,30 € je obračunat.- -----

Od ove notarske isprave dobijaju odmah:-----

Opravak dijela akta, bez clausule intabulandi: -----

-Prodavac (1) -----

-Kupac (1) -----

Od ove notarske isprave dobijaju kada se ispune uslovi iz ovog Ugovora:-----

OTPRAVAK IZVORNIKA-----

-Prodavac (1)-----

-Kupac (1)-----

-Uprava za nekretnine - PJ Podgorica (1)-----

-Poreska uprava - PJ Podgorica(1)-----

-Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)-----

-Državno tužilaštvo Crne Gore (1)-----

-Državna revizorska institucija (1)-----

Notar je pročitao notarski zapis strankama, neposrednim pitanjima se uvjerio da isti odgovara volji stranaka, nakon čega su izjavile da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i svojeručno, kako slijedi, potpisuju u prisustvu stranaka i ovog notara, nakon čega zapis potpisuje i ovaj notar.-----

U Podgorici, dana 07.07.2020.godine (sedmog sedmog dvijehiljadedvadesete) u 10,00 (deset) časova. -----

PRODAVAC
GLAVNI GRAD PODGORICA-Direkcija za imovinu
punomoćnik Kočan Dino



KUPAC
za „**FOUR PILLARS**“ DOO Podgorica
zastupnik Brnović Radosav

