

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

13-421/20-4/1
Datum: 09.11.2020

Dana 05.11.2020.godine (petog jedanaestog dvijehiljadedvadesete) u 13,00 (trinaest) 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 (u daljem tekstu: **Prodavac**). koja zastupa **Direkcija za imovinu Glavnog grada Podgorice,s**

2.Jovović Vasilije

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 građevinskog zemljišta koje je u svojini Crne Gore, sa pravom raspolaganja Glavnog grada Podgorice u zahvatu DUP-a „Konik“ – Stari Aerodrom, a na osnovu prikupljenih ponuda po javnom pozivu koji je objavila Direkcija za imovinu.-----

Ugovorne strane daju na uvid notar u sledeće 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. 13-421/20-4/1 od 02.novembra 2020.godine, kojim je data saglasnost punomoćniku Kočan Dinu da u ime Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorica zaključi ugovor na osnovu Odluke Skupštine Glavnog Grada Podgorice Broj: 02-016/20-634 od 30.Jula 2020.godine. -----





3.Odluka o davanju prethodne saglasnosti Glavnom gradu Podgorica za otuđenje nepokretnosti – urbanističke parcele UP 35 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Konik-Stari Aerodrom“ – izmjene i dopune u Podgorici Vlade Crne Gore br. 07-2583 od 14.Maja 2020.godine, objavljena u „Službenom listu“ br. 052/20 od 03.06.2020.godine. -----

4.Odluka o prodaji građevinskog zemljišta - urbanističke parcele broj UP 35 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Konik-Stari Aerodrom“ – izmjene i dopune, Skupštine Glavnog Grada br. 02-016/20-634 od 30. Jula 2020.godine (tridesetog sedmog dvijehiljadedvadesete) objavljena u „Službenom listu“ Crne Gore – Opštinski propisi br. 029/20 od 05.08.2020.godine. -----

5.Javni poziv za prodaju građevinskog zemljišta prikupljanjem ponuda br. 03/20 Direkcije za imovinu. -----

6.Izveštaj o rezultatima postupka po Javnom pozivu za prodaju građevinskog zemljišta prikupljanjem ponuda broj 03/20 od 02. oktobra 2020.godine donijet od strane Komisije za sprovođenje postupka prikupljanja ponuda za prodaju građevinskog zemljišta označenog kao UP 35 u zahvatu DUP-a „Konik – Stari Aerodrom“ - izmjene i dopune, površine 238 m2, od 19.oktobra 2020.godine. -----

7.Zaključak Gradonačelnika Glavnog grada Podgorica br. 01-018/20/6770 od 22.10.2020.godine kojim je usvojen Izveštaj Komisije za sprovođenje postupka prikupljanja ponuda za prodaju građevinskog zemljišta, između ostalih i urbanističke parcele UP 35 u zahvatu DUP-a „Konik-Stari Aerodrom“ - Izmjene i dopune i UP 22 u zahvatu DUP-a „Konik-Stari Aerodrom“ – faza III“, po javnom pozivu za prodaju građevinskog zemljišta. -----

8.Izveštaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti sačinjen od Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorice – Komisije za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata u imovini Glavnog grada Podgorica, pod br.13-460/19-2030 od 27.03.2020.godine, sa Zaključkom da tržišna vrijednost iznosi 44.268,00 € (238m2x186,00 €/m2). -----

9.List nepokretnosti br. 3217 KO Podgorica III, preuzet elektronskim putem od Uprave za nekretnine Crne Gore –Područna jedinica Podgorica, br.200-956-23241/2020 dana 05.11.2020.godine (petog jedanaestog dvijehiljadedvadesete) po kojem je prodavac upisan sa osnovom prava svojina od 1/1 na kat.parceli br. 2089/28, pašnjak 2.klase, površine 238 m2. -----

10.Rješenje Notarske komore Crne Gore br. NK CG – PG – 523/2020 od 28.10.2020.godine, koje je notary dostavljeno skenirano putem e-maila i koje se prilaže kao takvo uz ovaj izvornik, a dokumentacija je dostavljena na dan sačinjavanja notarskog zapisa. -----

11.Lična dokumenta punomoćnika prodavca i kupca. -----

Ugovorne 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.-----

Na osnovu uvida u predočenu dokumentaciju i izjava stranaka, notar konstatuje da je proveden postupak za prodaju građevinskog zemljišta u skladu sa Zakonom i ostalim

M IF

M

podzakonskim aktima, koji regulišu prodaju građevinskog zemljišta. -----

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 ovlaštene za njegovo preduzimanje, kao i to da se nepokretnost koja je predmet ovog pravnog posla nalazi na službenom području ovog notara.-----

Nakon toga, stranke saglasno izjavljuju da zaključuju sljedeći.-----

-----UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI-----

1. PREDMET PRODAJE-----

Predmet prodaje je nepokretnost u svojini prodavca od 1/1 upisana u „A“ listu **lista nepokretnosti br. 3217 KO Podgorica III**, označena kao **kat.parcela br. 2089/28**, potes Kozaračka, po načinu korišćenja pašnjak 2.klase, površine 238 m²; -----

-u „G“ listu na predmetnoj kat.parceli nema upisanih tereta i ograničenja. -----

Uvidom u Odluku Skupštine Glavnog Grada Podgorice o prodaji građevinskog zemljišta u zahvatu DUP-a „Konik-Stari Aerodrom“ – izmjene i dopune, br. 02-016/20-634 od 30. Jula 2020.godine (tridesetog sedmog dvijehiljadedvadesete) notar je utvrdio da se Kupcu prodaje građevinsko zemljište označeno kao urbanistička parcela UP 35, površine 238 m², koju čini kat.parcela naznačena u stavu 1 ove tačke, na kojoj je planirana izgradnja objekta porodičnog stanovanja. -----

2. PRENOŠ PRAVA SVOJINE-----

Prodavac se obavezuje da prenese na Kupca pravo svojine od 1/1 na nepokretnosti iz tačke 1 ovog Ugovora i da mu ga 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 186,00 €/m² (stotinuosamdesetšest eura), što ukupno iznosi **44.270,00 €** (četrdesetčetiri hiljade dvijestotinesedamdeset eura).- -----

Cijena je utvrđena na osnovu Izvještaja Komisije za sprovođenje postupka prikupljanja ponuda za prodaju građevinskog zemljišta po javnom pozivu za prodaju građevinskog zemljišta prikupljanjem ponuda br.03/20 od 02.Oktobra 2020.godine, objavljenim u dnevnom listu „Pobjeda“ i na web sajtu Glavnog grada Podgorica. -----

Kupac je kao učesnik postupka za prodaju građevinskog zemljišta kao garanciju učešća uplatio depozit u visini od 10% od početne cijene na žiro račun Bužeta Glavnog grada br. 550-3574-31, što punomoćnik prodavca potvrđuje svojim potpisom na ovom Ugovoru. -----

Stranke saglasno izjavljuju da je Kupac cijenu u iznosu od **39.843,20 €** (tridesetdevet hiljada osamstotinačetrestetri eura dvadeset centi) uplatio na žiro račun Bužeta Glavnog grada br. **550-3574-31**, prije zaključenja ovog Ugovora, o čemu daje na uvid notaru uplatnicu, koja se prilaže kao prilog ovom izvorniku, s tim što na zahtjev punomoćnika prodavca notar neće izdavati cjelovite otpravke ovog izvornika dok prodavac ne prezentuje potvrdu o isplaćenim sredstvima. -----

04 VT

M

4. PREDAJA U POSJED

Posjed na predmetnoj nepokretnosti, koristi, tereti i opasnosti prelaze na Kupca nakon prezentovanja potvrde o isplaćenim sredstvima.

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 nepokretnosti, bliže označene u tački 1. ovog Ugovora, bez njegove druge posebne izjave, uz prezentovanje potvrde o isplaćenim sredstvima na ime kupoprodajne cijene.

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 je poučio i upozorio stranke 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 su prodavci za njih znali, ili su mogli znati, odnosno znali da se mogu očekivati, a nijesu ih saopštili kupcu;
- na cjelishodnost da se izvrši procjena predmetnih nepokretnosti i o pravnim posljedicama i rizicima u slučaju postojanja prekomjernog oštećenja, odnosno nesrazmjere između davanja ugovorenih strana, pa stranke izjavljuju da su to razumjele, da ne žele vršiti procjenu vrijednosti i da im je poznata tržišna vrijednost predmetne nepokretnosti, koja je i izkazana u ovom Ugovoru;
- da se na sve odnose između ugovornih strana koji nisu regulisani ovim ugovornom primjenjuju shodne odredbe Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o svojinskopравnim odnosima, Zakona o državnoj imovini i drugih relevantnih propisa.

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.

Ova odredba posebno podrazumijeva saglasan pristanak stranaka za ovlašćenje 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: 250,00 €, Tarifni br. 19 tač. 1 : 10,00€, PDV od 21% u iznosu od 54,60 € je obračunat.-

Od ove notarske isprave dobijaju:-----

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 05.11.2020.godine (petog jedanaestog dvijehiljadedvadesete) u 13,30 (trinaestitrideset) časova. -----

PRODAVAC
GLAVNI GRAD PODGORICA-Direkcija za imovinu
punomoćnik Kočan Dino



KUPAC
Jovović Sava Vasilije



NOTAR
Adžić Jadranka

