



NOTAR
NOTARY PUBLIC

Mira Bogić



UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI

Podgorica, Dalmatinska 10
ž.r. 505-113381-10
tel.-fax: +382 / 20 / 510 - 590 mob. : +382 / 68 / 000 - 212
e-mail: mira.bogic@notarcg.me
www.notarcg.me

Crna Gora
Notar
Bogić Mira
Podgorica, Dalmatinska 10

Datum: 13. 12. 2020

Dana 15.12.2020. godine (petnaestog decembra dvije hiljade dvadesete) u 12 (dvanaest) časova, kod mene, **notara Bogić Mire**, sa službenim sjedištem u Podgorici, Dalmatinska 10, pristupile su ugovorne strane, sa zahtjevom da notarski obradim izjave njihove volje o prodaji nepokretnosti, pristupili su: -----

GLAVNI GRAD PODGORICA, sa sjedištem u Podgorici, Njegoševa 13, matični broj 02019710, kao prodavac (u daljem tekstu: prodavac) kojeg zastupa Direkcija za imovinu, a po punomoćju -----

KOČAN Hamda DINO,

CIMEŠA Borislava SINIŠA,

U pripremnom postupku notarske obrade isprave, predmet prodaje nalazi na mom službenom području, da sam rješenjem NKCG određena za postupanje u ovoj pravnoj stvari, te se uvjerila u pravu volju stranaka i objasnila im pravne posledice namjeravanih izjava volja, te iz razgovora ustanovila da su sposobne i ovlaštene za preduzimanje ovog pravnog posla, te su iste zaključile -----

UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI

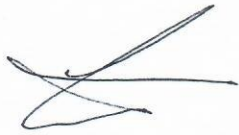
I PRETHODNE NAPOMENE

U pripremnom postupku notarske obrade isprave, stranke su dostavile potrebnu dokumentaciju na osnovu koje je Notar utvrdio da su stranke sposobne i ovlašćene za preduzimanje i zaključivanje ovog pravnog posla. -----

Ovaj Notar je utvrdio da, u skladu sa **Odlukom o organizaciji i načinu rada uprave Glavnog grada** („Sl.list Crne Gore-opštinski propisi“ 038/18 od 02.11.2018., 043/18 od 28.11.2018., 006/20 od 13.02.2020., 010/20 od 12.03.2020. godine) Direkcija za imovinu vrši poslove koji se, izmedju ostalog, odnose na pripremanje predloga ugovora o prodaji i zaključivanje tih ugovora kada je posebno ovlašćena. -----

Uvidom u **Punomoćje prodavca UZZ. br. 78/2020** sačinjeno kod notara Radović Sonje, dana 04.02.2020. godine, Notar je utvrdio ovlašćenje punomoćnika da u ime Glavnog grada Podgorica-Direkcije za imovinu zaključi ovaj pravni posao. Pošto je Notar pročitao

Mi



strankama označeno Punomoćje i one se složile sa njegovim sadržajem, kopija dijela istog se prilaže uz ovaj izvornik. -----

Uvidom u **Saglasnost** Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorica, broj: 13-421/20-549 od 24.11.2020. godine, Notar konstatuje da je istom utvrđeno ovlašćenje Kočan Dina da, u ime Direkcije za imovinu Glavnog grada-Podgorica, sa Cimeša Sinišom, zaključi ugovor o prodaji građevinskog zemljišta, u skladu sa Odlukom Gradonačelnika Glavnog grada-Podgorica o prodaji građevinskog zemljišta radi kompletiranja urbanističke parcele broj 397, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dahna 2“ u Podgorici, broj 01-018/20-7475 od 18.11.2020. godine. Nakon što je Saglasnost pročitana i stranke odobrile njenu sadržinu, ista se prilaže uz ovaj izvornik -----

Uvidom u **Izvod iz lista nepokretnosti 54 KO Dajbabe**, izdat od Uprave za nekretnine PJ Podgorica, broj 101-956-45320/2020 od 15.12.2020. godine, koji su mi stranke prezentovale u originalu, te koji se prilaže ovom izvorniku, ustanovila sam sledeće: -----

U **„A“** listu označenog lista nepokretnosti, između ostalih, upisana je **kat. parcela 2926/2**, građevinska parcela, površine 12 m². -----

U **„B“** listu, kao imalac prava svojine, u obimu 1/1, na kat. parceli označenoj u „A“ listu predmetnog lista nepokretnosti, upisana je Crna Gora – Subjekat raspolaganja Glavni grad Podgorica. -----

U **„G“** listu na predmetnoj nepokretnosti nema upisanih tereta i ograničenja. -----

Notar je stranke **poučio** na mogućnost da prije sačinjavanja ovog zapisa izvrši neposredni uvid u predmetni list nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti i objasnio im svrhu i prednost neposrednog uvida, te ih upozorio na eventualne posledice i rizike u slučaju suprotnog postupanja, a naročito na mogućnost da je u međuvremenu, od izdavanja predmetnog izvoda iz lista nepokretnosti do sačinjavanja ovog zapisa došlo do promjene podataka koji se upisuju u listu nepokretnosti za predmetni stambeni prostor, kao i za mogućnost nesaglasnosti predočenog izvoda iz lista nepokretnosti i podataka upisanih u listu nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti. Nakon toga, stranke izjavljuju da su to razumjele, da ne traže neposredni uvid Notara u evidenciju katastra nepokretnosti i da prihvataju sve eventualne posledice i rizike u vezi sa tim. -----

Uvidom u **Izveštaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti**, sačinjen u oktobru 2020. godine od strane Komisije za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata u imovini Glavnog grada-Podgorica, broj 13-421/20-549, Notar konstatuje da procijenjena vrijednost označene UP 397, koju čini kat. parcela 2926/2 KO Dajbabe, iznosi 33,00 (tridesettri) eura/m² što za površinu od 12 m² čini vrijednost od 396,00 (tristadevedesetšest) eura. Nakon što je navedeni Izveštaj o procjeni pročitana strankama, te se one saglasile sa navedenom procjenom, isti im je vraćen. -----

Uvidom u **Odluku o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi kompletiranja urbanističke parcele broj 397, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dahna 2“ u Podgorici**, broj 01-018/20-7475 od 18.11.2020. godine („Službeni list Crne Gore – Opštinski propisi“ broj 08/19), donijeta od Gradonačelnika Glavnog grada-Podgorica, Notar konstatuje da je na osnovu iste odlučeno da se Cimeša Siniši proda građevinsko zemljište u državnoj svojini sa pravom raspolaganja Glavnog grada-Podgorica, označeno kao

katastarska parcela broj 2926/2 KO Dajbabe. Pravo svojine na zemljištu prenosi se radi kompletiranja urbanističke parcele broj 397 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dahna 2“ u Podgorici, koju pored predmetne kat. parcele, čine kat. parcele 2327/2, 2327/5 i 2328/9 KO Dajbabe, u svojini Cimeša Siniše. Naknada za predmetno zemljište je utvrđena u skladu sa Izvještajem Komisije za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata u imovini Glavnog grada – Podgorica, te iznosi 396,00 (tristadevedesetšest) eura. Odredbom člana 4 navedene Odluke, Cimeša Siniša je obavezan da sa Direkcijom za imovinu zaključi ugovor o prenosu prava svojine. Nakon što je navedena Odluka pročitana strankama i one odobrile njen sadržaj, kopija iste se prilaže ovom izvorniku ali se na saglasan predlog stranaka neće prilagati uz izvornik. -----

Uvidom u **Rješenje Notarske komore Crne Gore br. NKCG-PG-629/2020 od 20.11.2020. godine**, Notar konstatuje da se istim određuje notar Mira Bogić za sačinjavanje ovog notarskog zapisa. Nakon što je Rješenje pročitano strankama i one potvrdile njegov sadržaj, isto se prilaže uz ovaj izvornik ali nije prilog otpravaka. -----

Prodavac i kupac izričito zahtijevaju da Notar sačini ugovor o kupoprodaji nepokretnosti na osnovu dokumentacije koja mu je predočena i time preuzimaju na sebe moguće posljedice koje bi mogle proizići iz zaključenja ovog pravnog posla, a Notara oslobađaju svake odgovornosti. -----

II PREDMET UGOVORA

Prodavac se obavezuje da kupcu proda nepokretnost evidentiranu kao je kat. parcela 2926/2, građevinska parcela, površine 12 m², upisanoj u listu nepokretnosti **54 KO Dajbabe**, a kupac se obavezuje da plati prodajnu cijenu iz tačke III ovog ugovora. -----

III CIJENA

Prodajna cijena nepokretnosti iz tačke II ovog ugovora iznosi 396,00 (tristadevedesetšest) eura -----

Kupac se obavezuje da prodajnu cijenu, označenu u prethodnom stavu, **uplati na račun Budžeta Glavnog grada Podgorica broj 510-1068-37**, koji ima kod CKB AD Podgorica, Member of OTP Group, u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja ovog ugovora. -----

Notar je **poučio kupca** na mogućnost njegovog adekvatnog osiguranja u vezi sa dospeljošću plaćanja cijene kao što je ugovaranje i upisivanje predbilježbe u katastar nepokretnosti prije isplate cijene i objasnio mu da i kako predbilježba osigurava kupca, te upis zabilježbe prvenstvenog reda prva svojine u korist kupca, zatim zabrana otuđenja i opterećenja bez pisane saglasnosti kupca, te ugovaranje isplate cijene na notarski račun za stranke i njenu isplatu s tog računa prodavcu tek kada se kupac uknjiži u katastru nepokretnosti sa pravom svojine ili kad se predbilježi svojina, te ga je **upozorio** na rizike i posljedice kojima se izlaže u slučaju suprotnog postupanja. Kupac izjavljuje da ne želi ništa od navedenog jer ima povjerenja u prodavca. -----

Notar je **poučio prodavca** o davanju saglasnosti za prenos prava svojine odmah u ugovoru, uz istovremeni nalog Notaru da izdaje samo izvode otpravaka, ovjerenih prepisa i prepisa koji neće sadržavati saglasnost za prenos prava svojine do isplate cijene, zatim mogućnost



davanja saglasnosti za prenos prava svojine na kupca u posebnoj ispravi, koja će biti predana kupcu kada se isplati cjelokupna cijena, te ga upozorio na posljedice suprotnog postupanja. Nakon toga, prodavac je izričito izjavio da u ovoj ispravi daje saglasnost za prenos prava svojine, ali da se kupcu ili bilo kome drugom ne izdaje otpravak, ovjereni prepis i prepis već samo otpravak dijela akta, odnosno prepisa koji neće sadržavati saglasnost prodavca za prenos prava svojine na kupca sve dok kupac ne isplati u cijelosti prodajnu cijenu. Cjelovit otpravak i prepis izvornika Notar će izdati na osnovu pisane potvrde kojom prodavac potvrđuje da je isplaćena cjelokupna prodajna cijena. Notar je dužan postupiti po naprijed naznačenom nalogu. -----

IV SAGLASNOST ZA UKNJIŽBU (CLAUSULA INTABULANDI)

Prodavac je saglasan da se kupac uknjiži, kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica, sa pravom svojine 1/1, na nepokretnosti evidentiranoj kao **kat. parcela 2926/2**, građevinska parcela, površine 12 m², upisanoj u listu nepokretnosti **54 KO Dajbabe**. -----

Notar je ovlašćen da ovu saglasnost dostavi Upravi za nekretnine PJ Podgorica tek kad se steknu uslovi za uknjižbu, tj. uz pisani dokaz da su sredstva uplaćena na račun prodavca. -----

V PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI

Ugovorne strane su saglasne da posjed, koristi, tereti i opasnosti predmetne nepokretnosti prelaze na kupca nakon izmirenja cjelokupne prodajne cijene. -----

VI RASKID UGOVORA

Ugovarači ugovaraju da krajnji rok isplate prodajne cijene, određen u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja ovog ugovora, predstavlja bitan elemenat ugovora, što podrazumijeva da u slučaju njegovog neispunjenja ovaj ugovor se smatra raskinutim po samom zakonu (sa svim zakonskim posledicama raskida). -----

VII ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE

Nepokretnost iz tačke II ovog ugovora prodavac prodaje bez garancije da ima površinu navedenu u listu nepokretnosti. -----

Prodavac ne garantuje za vidljive i skrivene materijalne nedostatke, već izjavljuje da mu skriveni nedostaci nijesu poznati. -----

Prodavac garantuje da je predmetna nepokretnost slobodna od upisanih i neupisanih prava i ograničenja, te da je ne terete nikakva potraživanja osigurana uknjiženom ili neuknjiženom hipotekom, kamatama i sl. -----

Prodavac garantuje kupcu da sa danom obrade ove notarske isprave, nekretnina iz tačke II ovog ugovora nije predmet nikakvog spora niti drugog pravnog posla, a prodavac garantuje da nepokretnost nije prethodno otuđena trećim licima i da je kupcu prodaje kao savjestan vlasnik. Prodavac se obavezuje da kupcu pruži zaštitu od evikcije i lično snosi odgovornost za ove garancije. -----



Notar je poučio ugovorne strane posledicama ograničenja ili isključenja odgovornosti, te ih je upozorio da će biti bez dejstva prodavčevo ograničenje i isključenje odgovornosti za pravne i materijalne nedostatke, te za ograničenja javno-pravne prirode koja kupcu nisu bila poznata, ako je prodavac za njih znao ili je morao znati, odnosno znao da se mogu očekivati a nije ih saopštio kupcu. -----

VIII ODOBRENJA

U konkretnom slučaju ispitavši sve okolnosti, Notar je saopštio ugovornim stranama da ovaj ugovor ne podliježe ograničenju javno-pravne prirode, a stranke prihvataju sve posledice i rizike zaključenja ovog pravnog posla. -----

IX TROŠKOVI I POREZI

Notar je poučio stranke da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom odgovaraju solidarno a da mogu drukčije ugovoriti. Nakon toga, stranke izjavljuju da troškove ovog notarskog zapisa, troškove upisa prenosa svojine, troškove poreza na promet kao i druge troškove u vezi s tim snosi kupac. -----

X POUKE I UPOZORENJA

Notar je **poučio i upozorio** stranke na sledeće: -----
- da se pravo svojine stiče upisom u katastar nepokretnosti -----
- da je zbog pravne sigurnosti uputno izvršiti uvid u katastar nepokretnosti -----
- na mogućnosti ugovaranja i upisivanje predbilježbe u katastar nepokretnosti prije isplate cijene i objasnio da i kako predbilježba osigurava kupca -----
- da mogu ugovoriti da je rok za plaćanje cjelokupne cijene bitan sastojak ovog ugovora te na posledice takvog ugovaranja -----
- da će po službenoj dužnosti otpравak ovog ugovora dostaviti na uknjižbu Upravi za nekretnine PJ Podgorica kada stranke dostave potvrdu o isplati cjelokupne cijene, kad će se otpравak ovog ugovora dostaviti i nadležnom poreskom organu. -----

XI ZAVRŠNE ODREDBE

Ugovorne strane ovlašćuju Notara da izvrši eventualne ispravke i dopune izvornika u pogledu očitih štamparskih grešaka, kao i eventualnih tehničkih grešaka prilikom sačinjavanja izvornika, ali samo u vezi naprijed pomenutog pravnog posla, i samo u slučaju da je nesporno da su tražene ispravke u saglasnosti sa voljom stranaka koja je danas utvrđena i da odmah po izvršenim ispravkama i dopunama dostavi ugovornim stranama otpравak ispravljenog izvornika. -----

Notar se obavezuje da stranke obavijestiti o preduzetim radnjama u smislu prethodnog stava. -----

Notar konstatuje da su prilozi koji se u kopiji prilažu u spisima podudarni sa originalima u koje je Notar izvršio uvid i koji su vraćeni ugovornim stranama. -----

Kupac ovlašćuje Notara da u njegovo ime podnese zahtjev za upis prava svojine na predmetnoj nepokretnosti. -----

Ovaj Ugovor sačinjen je u obliku notarskog akta čiji izvornik ostaje u arhivi Notara sa priložima. -----

04

5
Kupac

Od ove notarske isprave dobijaju odmah -----
otpravak dijela akta, bez clausule intabulandi, prodavac (1) i kupac (1) -----

Kada se ispune uslovi iz ugovora, od ove notarske isprave dobijaju -----

OTPRAVAK -----

Prodavac (1) -----

Kupac (1) -----

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

Poreska uprava CG (1) -----

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

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

Državna revizorska institucija (1) -----

Uprava policije, Sektor za sprečavanje pranja novca i finansiranja terorizma (1) -----

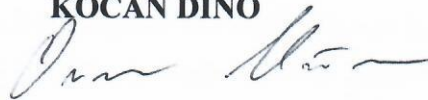
Naknada za rad i naknada troškova obračunata je prema notarskoj tarifi na sledeći način: -----

Naknada za rad notara je naplaćena po tarifnom broju 1 i tarifnom broju 19 stav 1 Tarife o naknadama za rad notara u iznosu od 80,00 eura, što sa PDV od 16,80 eura, iznosi ukupno 96,80 eura. -----

Notar je pročitao strankama ovaj akt, nakon čega su stranke izjavile da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla te su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i svojeručno potpisuju u prisustvu ovog Notara, nakon čega je zapis potpisao i ovaj Notar. -----

U Podgorici, 15.12.2020. godine (petnaestog decembra dvije hiljade dvadesete) u 12,30 (dvanaest, trideset) časova.-----

Za PRODAVCA
GLAVNI GRAD PODGORICA
DIREKCIJA ZA IMOVINU
PUNOMOĆNIK
KOČAN DINO



KUPAC
CIMEŠA SINIŠA

