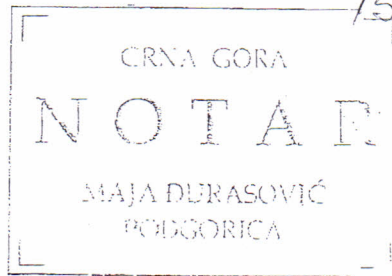


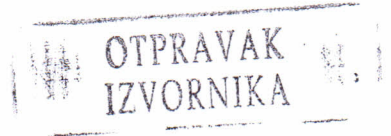
02.09.2019



CRNA GORA  
NOTAR  
MAJA ĐURASOVIĆ  
PODGORICA  
ULICA OKTOBARSKE REVOLUCIJE BR. 7



13-460/09-1804



UZZ 708/2019  
Veza: NKCG-PG-187/2019

Dana 22.8.2019. godine /dvadeset drugog avgusta dvije hiljade devetnaeste/ u 11,30 /jedanaest časova i trideset minuta/, ovaj notar je sačinila u formi notarskog zapisa Ugovor o prodaji nepokretnosti, u izradi kojeg su učestvovali: \_\_\_\_\_

1. Prodavac \_\_\_\_\_  
DRŽAVA CRNA GORA - GLAVNI GRAD - PODGORICA, koju u pravnom poslu zastupa Direkcija za imovinu, L

2. Kupac \_\_\_\_\_  
"ZETAGRADNJA" d.o.o. Podgorica,

U daljem tekstu prisutni će biti nazvani pojedinačno: prodavac i kupac, a zajedno: ugovorne strane. \_\_\_\_\_

26

SS

15

## PRETHODNE NAPOMENE

Između ugovornih strana nije sporno sledeće:

1. Da imaju namjeru da zaključe ugovor o prenosu prava svojine na nepokretnosti - građevinskom zemljištu koje se nalazi na teritoriji Glavnog grada - Podgorice. Prednje po osnovu Javnog poziva broj 02/19 i Odluke o prihvatanju ponude kupca.
2. Da žele da zaključe ugovor sa odloženim rokom plaćanja cijene.
3. Da se ugovornim stranama izda djelimičan otpisak izvornika, radi transfera novca, a cjelovit u vrijeme kad ugovorena cijena bude isplaćena.
4. Da je notar Maja Đurasović, shodno Privremenim pravilima za primjenu člana 9. st. 4 i 5 Zakona o notarima određena za postupanje u predmetu, Rješenjem Notarske komore broj NKCG-PG-187/2019.

## DOKUMENTACIJA

Radi realizacije namjere ugovorne strane su notaru priložile dokumentaciju, koja u originalu ili ovjerenom prepisu predstavlja sastavni dio notarskog akta i to:

1. Ličnu kartu punomoćnika prodavca.
2. Ličnu kartu punomoćnika kupca.
3. Punomoćje za zastupanje prodavca, sa ovlaštenjem za zaključenje ovog pravnog posla.
4. Punomoćje za zastupanje kupca.
5. Identifikacioni dokument kupca.
6. Odluku Skupštine Glavnog grada - Podgorice o prodaji građevinskog zemljišta - urbanističkih parcela broj UP1, UP3 i UP5 u zahvatu DUP - a "Konik - Stari aerodrom Faza III" - izmjene i dopune broj: 02-030/19-2207 od 13.6.2019. godine.
7. Odluku Vlade Crne Gore o davanju prethodne saglasnosti Glavnom gradu Podgorica za otuđenje nepokretnosti broj: 07-1724 od 9.5.2019. godine.
8. Javni poziv Direkcije za imovinu Glavnog grada - Podgorice broj 02/19.
9. Izveštaj Komisije za sprovođenje postupka prikupljanja ponuda za prodaju građevinskog zemljišta od 6.8.2019. godine, iz kojeg se vidi da se prihvata ponuda kupca iz ovog ugovora za kupovinu UP3 /u daljem tekstu: **Izveštaj Komisije**.
10. Zaključak Gradonačelnika Glavnog Grada broj: 01-031/19-6117, kojim se usvaja Izveštaj Komisije.
11. Rješenje Notarske komore broj NKCG-PG-187/2019.
12. List nepokretnosti broj 5781 KO Podgorica III, Uprave za nekretnine PJ

Podgorica.-----

13. Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti - zemljišta na kat. parcelama broj 2090/1514, 7893/42, 7893/43 i 7893/44 KO Podgorica III od marta 2019. godine.

14. Izvod iz planske dokumentacije DUP - a "Konik - Stari aerodrom faza III" Izmjene i dopune.-----

15. Rješenje o parcelaciji Uprave za nekretnine PJ Podgorica.-----

Ugovorne strane su saglasne da notar nema potrebe da provjerava dostavljene priloge (neposrednim uvidom u nadležne registre) i time je oslobađaju od odgovornosti, ukoliko podaci iz priloga nijesu tačni. Priloge su dostavile ugovorne strane, sa sadržajem su upoznate, pažljivo su ih pregledale i potvrđuju da nije bilo izmjena od dana njihovog izdavanja do dana sačinjavanja ugovora.-----

Notar je prihvatila priloge kao vjerodostojne u pogledu identifikacije učesnika i nepokretnosti koja je predmet ugovora /prema priloženim dokazima/, a iz razgovora sa ugovornim stranama, utvrdila da su sposobne i ovlašćene i da imaju pravo i ozbiljnu volju, da u prisustvu notara, koja postupa u okviru propisanih nadležnosti, zaključuje:-----

## UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI-----

### I PREDMET UGOVORA-----

V1 Na osnovu lista nepokretnosti broj 5781 KO Podgorica III utvrđuje se da je prodavac u obimu prava 1/1 upisan kao vlasnik nepokretnosti:-----

Iz "A" lista na:-----

-katastarskoj parceli broj 7893/43, plan skica 60, Potes: Čemovsko polje, način korišćenja: neplodna zemljišta, površine 2110 m2.-----

V2 U listu nepokretnosti na naznačenoj nepokretnosti ne postoje upisani tereti i ograničenja, kao ni aktivni zahtjevi.-----

V3 Ugovorne strane su saglasne da označena kat. parcela - 7893/43 čini urbanističku parcelu broj 3 u zahvatu DUP - a "Konik - Stari aerodrom Faza III - izmjene i dopune u Podgorici".-----

### II PRENOS - OBAVEZE PRODAVCA-----

Prodavac se obavezuje da prenese pravo svojine na kupca, u obimu prava sa kojim

24

2.2

15

raspolaže, na nepokretnosti označenoj u rubrumu I /jedan/ ugovora i da mu je preda u državinu u vrijeme kad ugovorena cijena bude isplaćena.-----

### III UGOVORENA CIJENA-----

Kupac se obavezuje da prodavcu isplati cijenu u iznosu od **514.840,00 € /petsto četrnaest hiljada osamsto četrdeset eura/** i preuzme nepokretnost u državinu, u ugovoreno vrijeme. Ugovorenu cijenu kupac će isplatiti na sledeći način:-----

-**prvu ratu** u iznosu od **49.163,00 € /četrdeset devet hiljada sto šezdeset tri eura/** je isplatio prije zaključenja ugovora na račun Budžeta Glavnog grada - Podgorica broj 550-3574-31 na ime depozita, shodno Javnom pozivu 02/19. Prodavac potvrđuje da je označeni iznos na ime depozita isplaćen.-----

-**drugu ratu** u iznosu od **465.677,00 € /četiristo šezdeset pet hiljada šesto sedamdeset sedam eura/** najkasnije u roku od 8 /osam/ dana od dana zaključenja ugovora, prenosom novčanih sredstava na račun Budžeta Glavnog grada - Podgorica broj 550-3574-31.-----

Ugovorne strane su saglasne da rok za isplatu druge rate ugovorene cijene predstavlja bitan elemenat ugovora. Takođe su saglasne ukoliko kupac ne isplati drugu ratu u roku, da se ima smatrati da je ugovor raskinut po sili zakona sa posledicom gubitka depozita.-----

Ugovorne strane su saglasne da u slučaju raskida ugovora po sili zakona ne sačinjavaju posebnu ispravu kojom bi se dokazivao raskid.-----

### IV TERETI I OGRANIČENJA-----

Prodavac garantuje kupcu da predmetna nepokretnost nije opterećena upisanim ili neupisanim teretima. Takođe garantuje da predstavlja isključivo njegovo vlasništvo stečeno pravnim propisom.-----

### V IZJAVE ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)-----

Prodavac potvrđuje da je primio od kupca cjelokupan iznos ugovorene cijene, radi čega dozvoljava kupcu da uknjiži pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz „A“ lista, označenoj u rubrumu I /jedan/ ugovora.-----

### VI DJELIMIČAN OTPRAVAK IZVORNIKA-----

Ugovorne strane su saglasne da se rubrum V /pet/ prekrije klauzulom: "izostavljeno zbog izdavanja dijela otpravka", da se, dakle, ugovornim stranama izda djelimičan,

11

S.B.

11

a cjelovit otpravak izvornika u vrijeme kada notar dobije obavještenje od prodavca ili dokaz od kupca /original uplatnicu/ da je ugovorena cijena isplaćena.-----

Djelimičan otpravak izvornika, poslužiće kupcu za transfer novca na račun prodavca radi isplate ugovorene cijene.-----

#### VII MATERIJALNI I PRAVNI NEDOSTACI-----

Prodavac garantuje kupcu da predmetna nepokretnost nema materijalnih ni pravnih nedostataka. Ugovorne strane su saglasne da prodavac odgovara za: **materijalne** nedostatke ukoliko postoje u trenutku zaključenja ugovora, kao i za one koji se pojave poslije prelaska rizika na kupca, a posjedice su uzroka koji je postojao prije toga i **pravne** ukoliko postoje okolnosti koje isključuju, umanjuju ili ograničavaju prava kupca o čijem postojanju nije obaviješten, niti bi pristao da uzme stvar /nepokretnost/ opterećenu tim pravom.-----

Prodavac se obavezuje da će u zakonskom roku štiti kupca od eventualnih zahtjeva u vezi sa nepokretnosti upućenih od trećih lica /zaštita od evikcije/ i da će kupcu nadoknaditi troškove i eventualnu štetu ako bi se naknadno utvrdili materijalni ili pravni nedostaci.-----

Prodavac je u obavezi da podmiri eventualne troškove koji terete predmetnu nepokretnost do predaje nepokretnosti u državinu kupcu, a kupac od tog dana. Kupac je ovlašćen da može na svoje ime izvršiti prenos obaveza koje prate upotrebu nepokretnosti koja je predmet ugovora kod nadležnih pravnih lica.-----

Kupac u vezi upisane površine nepokretnosti iz ugovora nema prigovora, pažljivo je pregledao na licu mjesta u prisustvu prodavca i saglašava se da se radi o nepokretnosti koju želi da posjeduje u pogledu lokacije, površine i oblika.-----

#### VIII PRELAZAK POSJEDA, KORISTI, TERETI I OPASNOSTI-----

Ugovorne strane su saglasne da rizik slučajne propasti stvari prelazi na kupca danom preuzimanja. Kupac je upoznat sa faktičkim stanjem nepokretnosti i saglasan je da je preuzme u viđenom stanju.-----

#### IX TROŠKOVI I POREZI-----

Ugovorne strane su saglasne da troškove sastava ugovora plaća kupac, kao i porez na promet nepokretnosti.-----

D H

P. B.

K

**X NADLEŽNOST SUDA**

Ugovorne strane će odnose u vezi sa ugovorom rješavati mirnim putem i sporazumno, a u nemogućnosti takvog rješenja saglasno ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda u Podgorici.

**XI SAGLASNOST I ODOBRENJA**

Prodavac ističe da se radi o imovini na kojoj Glavni grad - Podgorica kao nosilac prava raspolaganja, nema ograničenja u vezi prenosa prava svojine na kupca što proizilazi iz dokumentacije koja predstavlja sastavni dio ugovora. Sa druge strane, kupac namjerava da predmetnu nepokretnost plati iz sopstvenih sredstava, iz čega proizilazi da stečena imovina predstavlja imovinu pravnog lica.

**XII PODNOŠENJE ZAHTJEVA ZA UPIS PRAVA**

Ugovorne strane su saglasne da kupac uplati administrativnu taksu u iznosu od 15,00 € /petnaest eura/, u vezi sa čim ovlašćuje notara da podnese zahtjev za upis prava iz ugovora.

**XIII OVLAŠĆENJE ZA ISPRAVKU GREŠAKA**

Ugovorne strane ovlašćuju notara da može, nakon izdavanja otpravka izvornika, jednostranom pisanom izjavom (službenom zabilježskom) ispraviti greške u imenima i brojevima kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju, o čemu će obavijestiti ugovorne strane i nadležne upravne organe.

**XIV POUKE I UPOZORENJA**

Notar je upozorila i poučila ugovorne strane u sledećem:

1. Da ugovor kao cjelovit akt predstavlja pravni osnov za uknjižbu prava svojine kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica.

2. Da djelimičan otpravak izvornika može poslužiti kupcu za transfer novca.

3. Da materijalni i pravni nedostaci ne oslobađaju odgovornosti prodavca ukoliko je nepokretnost u času prelaska rizika na kupca imala nedostatke koji su prodavcu bili poznati ili nisu mogli ostati nepoznati, kao i to da prodavac odgovara i za one materijalne nedostatke koji se pojave poslije prelaska rizika na kupca ako su posledice uzroka koji je postojao prije toga.

24

2-8

5

4. Da u pogledu ugovorenog roka za plaćanje ugovorene cijene, kao bitnog elementa, ugovor ima značaj fiksnog posla, što pretpostavlja mogućnost raskida ugovora po sili zakona, ukoliko cijena ne bude plaćena u roku. U slučaju ispunjenja uslova za raskid ugovora po sili zakona, prodavac može održati ugovor na snazi ako po isteku roka za isplatu cijene, bez odlaganja, obavijesti kupca o novom roku. Ugovor poslije dostavljanja obavještenja se ne raskida po sili zakona, već prodavac mora obavijestiti kupca da raskida ugovor, ukoliko kupac i u naknadno određenom roku ne ispuni obavezu.

5. Da je notar u obavezi da ugovor dostavi nadležnim organima, radi postupanja u skladu sa ovlaštenjima.

6. Na obavezu kupca, pod prijetnjom izricanja novčane kazne, da u roku od 15 /petnaest/ dana od dana sticanja osnova za upis prava svojine podnese Poreskoj upravi PJ Podgorica poresku prijavu sa dokazom o plaćenom porezu na promet nepokretnosti.

7. Da se izvrši provjera poreskih zaduženja prodavca, kako bi se izbjegla mogućnost upisa zakonske hipoteke, po ma kojem osnovu. U vezi sa tim prodavac je saglasan da je njegova obaveza da eventualne dugove podmiri o svom trošku i obezbijedi uslove za upis prava svojine na nepokretnosti iz ugovora na kupca, bez tereta i ograničenja.

8. Da kupac sačeka sa isplatom cijene do upisa predbilježbe prava svojine na nepokretnosti iz ugovora na njegovo ime ili konačnog upisa kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica ili da je uplati na notarev prolazni račun za stranke. Kupac je od predloženih mjera obezbjeđenja odustao preuzimajući rizik odluke na sebe.

9. Na mogućnost nastupanja neželjenih posledica u pogledu realizacije pravnog posla usled namjere kupca da isplati ugovorenu cijenu bez istovremenog sticanja prava vlasništva. Kupac i pored upozorenja istrajava u zaključenju ugovora, preuzimajući na sebe rizik u vezi sa navedenim, uz izjavu prodavca da nije i da neće raspolagati sa nepokretnosti iz ugovora.

10. Da je potrebno radi kvalitetne identifikacije nepokretnosti iz ugovora pribaviti kopiju radnog originala katastarskog plana ili utvrditi, na licu mjesta, granice katastarske parcele u prisustvu ovlaštenog lica /geometra/ ili licencirane agencije za geodetske poslove. Kupac istrajava u zaključenju ugovora, a odnose u vezi sa navedenim, ukoliko se ukaže potreba za tim, će rješavati sa prodavcem bez posredovanja notara.

24

A. S. R

**XV ZAVRŠNE ODREDBE****Adrese za dostavu rješenja:**

Nadležni organi mogu dostaviti rješenja o upisu prava koja proizilaze iz ugovora po osnovu njihovih nadležnosti na sledećoj adresi:

-za prodavca: Jovana Tomaševića 2A, Podgorica.

-za kupca: Bulevar Ivana Crnojevića broj 99/2, Podgorica.

**Djelimični otpravci izvornika dostavljeni:**

-Ugovornim stranama, po jedan primjerak, koji kupcu služi za transfer novca.

**Otpravci izvornika dostavljeni:**

-Prodavcu i kupcu po jedan primjerak, u vrijeme kad notar dobije obavještenje da je ugovorena cijena isplaćena.

-Upravi za nekretnine PJ Podgorica, jedan primjerak, u vrijeme kad notar dobije obavještenje da je ugovorena cijena isplaćena.

-Poreskoj upravi PJ Podgorica, jedan primjerak, u vrijeme kad bude ispunjen uslov za upis prava svojine na kupca.

-Upravi lokalnih javnih prihoda, jedan primjerak, u vrijeme kad bude ispunjen uslov za upis prava svojine na kupca.

-Upravi policije - Sektoru za sprječavanje pranja novca i finansiranja terorizma, jedan primjerak.

**Obračun naknade:**

Naknada za sastav izvornika obračunata je po:

-TB 1 u iznosu od 620,00 €.

-TB 19 u iznosu od 10,00 €.

-PDV 21 % u iznosu 132,30 €, što ukupno za uplatu iznosi 762,30 € za koju je izdat fiskalni račun. Ugovorna strana iz rubruma "Troškovi i porezi" potpisom na notarskom zapisu potvrđuje da je primila fiskalni račun i fakturu.

**Broj strana i priloga:**

IzvorNIK se sastoji od 9 /devet/ strana i 15 /petnaest/ priloga, označenih u rubrumu "dokumentacija".

**Saglasnost za paraf i potpis:**

Zamjenik notara je izvornik pročitala ugovornim stranama, koje izjavljuju da su ga razumjele i da sadržina odgovara njihovoj slobodno izraženoj volji, u znak čega stranice izvornika parafiraju i na kraju potpisuju, a nakon njih to čini i zamjenik notara.

DK

2 2

13



UGOVORNE STRANE: -----

Prodavac  
DRŽAVA CRNA GORA - GLAVNI GRAD - PODGORICA  
Direkcija za imovinu  
punomoćnik Dino Kočan

Kupac, ZETAGRADNJA doo Podgorica  
Ružica Bulatović  
Ružica Bulatović, punomoćnik



CRNA GORA  
**NOTAR**  
MAJA ĐURASOVIĆ  
PODGORICA

