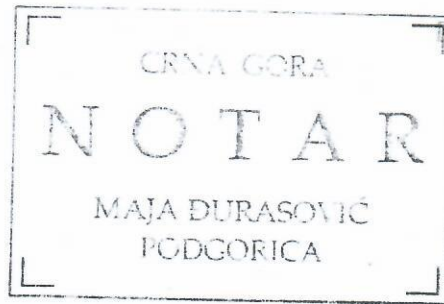
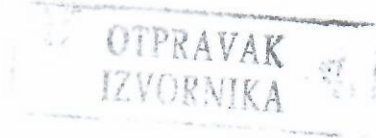




CRNA GORA
NOTAR
MAJA ĐURASOVIĆ
PODGORICA
ULICA OKTOBARSKE REVOLUCIJE BR. 7



Crna Gora - Glavni grad - Podgorica
DIREKCIJA ZA IMOVINU
Ul. Jovana Tomaševića 2A, Podgorica
Broj: B 421/21-1/3
Datum: 23.02.2021



UZZ 227/2021
Veza: NKCG-PG-26/2021

Dana 18.2.2021. godine /osamnaestog februara dvije hiljade dvadeset prve/ u 10:00 /deset časova/, ovaj notar je sačinila u formi notarskog zapisa **Ugovor o prodaji nepokretnosti**, u izradi kojeg su učestvovali:_____

1.Prodavac_____
GLAVNI GRAD - PODGORICA, koju u pravnom poslu zastupa **Direkcija za imovinu**, § _____

Punomoćnik ističe da nije bilo izmjena u volji davaoca punomoćja od dana izuavanja punomoćja do dana sačinjavanja pravnog posla._____

2.Kupac_____
"FIS JASE INVEST" doo Podgorica, _____

Izvršni direktor ističe da nema promjena stanja u pogledu osnivača i lica ovlašćenog za zastupanje i da u Statutu i drugim aktima pravnog lica nema ograničenja za zaključenje pravnog posla._____

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

PRETHODNE NAPOMENE_____

Između ugovornih strana nije sporno sledeće:_____

M AP

ml

1. Da imaju namjeru da zaključe ugovor o prenosu prava svojine na nepokretnosti - građevinskom zemljištu koje se nalazi na teritoriji Glavnog grada - Podgorice. -----

2. Da žele da zaključe ugovor sa odloženim rokom plaćanja cijene.-----

3. Da se kupcu izda djelimičan otpravak 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-26/2021.-----

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 izvršnog direktora kupca.-----

3. Punomoćje za zastupanje prodavca, sa ovlašćenjem za zaključenje ovog pravnog posla.-----

4. Identifikacioni dokument kupca.-----

5. Odluku Vlade Crne Gore broj: 07-2254 od 6.6.2019. godine o davanju prethodne saglasnosti Glavnom gradu - Podgorica za otuđenje nepokretnosti - urbanističkih parcela UP 7, UP 8, UP 9, UP 10, UP 11, UP 12, UP 13 i UP 14 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Konik - Stari aerodrom faza III" - izmjene i dopune u Podgorici.-----

6. Odluku Skupštine Glavnog grada - Podgorice broj: 02-030/19-2205 od 13.6.2019. godine o prodaji građevinskog zemljišta - urbanističkih parcela UP 7, UP 8, UP 9, UP 10, UP 11, UP 12, UP 13 i UP 14 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Konik - Stari aerodrom faza III" - izmjene i dopune.-----

7. Izvještaj Komisije za sprovođenje postupka prikupljanja ponuda za prodaju građevinskog zemljišta o rezultatima postupka po Javnom pozivu za prodaju građevinskog zemljišta prikupljanjem ponuda broj 01/21 od 20. januara 2021. godine, iz kojeg se utvrđuje da se za kupovinu predmetne nepokretnosti prihvata ponuda kupca iz ovog pravnog posla.-----

8. Zaključak Gradonačelnika Glavnog grada broj: 01-018/21-749 od 8.2.2021. godine kojim se usvaja Izvještaj komisije za sprovođenje postupka prikupljanja ponuda za prodaju građevinskog zemljišta.-----

9. Javni poziv Direkcije za imovinu za prodaju građevinskog zemljišta prikupljanjem ponuda broj 01/21.-----

10. Oglasi o javnom pozivu objavljeni u dnevnim novinama Pobjeda i Dan.-----

M *A*

M

11. Izveštaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti broj: 13-460/18-237 od aprila 2019. godine.-----

12. Rješenje Notarske komore broj NKCG-PG-26/2021.-----

13. List nepokretnosti broj **5781 KO Podgorica III**, Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica.-----

Notar potvrđuje da su prilozi vjerni originalu, osim priloga pod rednim brojem 10.-----

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 pravu i ozbiljnu volju, da u prisustvu notara, koja postupa u okviru propisanih nadležnosti, zaključuje:-----

UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI-----

I PREDMET UGOVORA-----

I/1 Na osnovu lista nepokretnosti broj **5781 KO Podgorica III** utvrđuje se da je Država Crna Gora upisana kao vlasnik, u obimu prava 1/1, a prodavac kao imalac prava raspolaganja, u obimu prava 1/1, na nepokretnosti:-----

Iz "A" lista:-----

-katastarskoj parceli broj **7893/46**, plan skica 60, Potes: Čemovsko polje, način korišćenja: neplodna zemljišta, površine 1185 m².-----

I/2 U listu nepokretnosti na naznačenoj nepokretnosti ne postoje upisani tereti i ograničenja, kao ni aktivni zahtjevi.-----

I/3 Ugovorne strane su saglasne da označena kat. parcela čini urbanističku parcelu UP 9 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 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 **281.093,85 € /dvjesta osamdeset jednu hiljadu devedeset tri eura i 85/100/** i preuzme nepokretnost u državinu, u ugovoreno vrijeme. Ugovorenu cijenu kupac će isplatiti na sledeći način:

-prvu ratu u iznosu od **26.662,50 € /dvadeset šest hiljada šeststo šezdeset dva eura i 50/100/** kupac je isplatio prodavcu prije zaključenja ugovora na ime depozita u visini od 10% /deset posto/ od ukupnog minimalnog iznosa naknade utvrđenog u Javnom pozivu. Prodavac potvrđuje da je primio označeni iznos.

-drugu ratu u iznosu od **254.431,35 € /dvjesta pedeset četiri hiljade četiristo trideset jedan euro i 35/100/** najkasnije u roku od 8 /osam/ dana od dana zaključenja ugovora, prenosom novčanih sredstava na Glavni račun trezora Glavnog grada - Podgorice broj: 510-1068-37 kod CKB banke.

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

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 je imalac prava raspolaganja, te da postupa u svemu prema odlukama nadležnih organa, shodno dokumentaciji koja čini sastavni dio ugovora.

V IZJAVA 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 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 opravka**", da se, dakle, kupcu izda djelimičan, a cjelovit opravak izvornika u vrijeme kada notar dobije obavještenje od prodavca da je druga rata ugovorene cijene isplaćena.

Djelimičan opravak izvornika, poslužiće kupcu za transfer novca na račun prodavca radi isplate druge rate 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 posljedice 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.

24
A

M

IX TROŠKOVI I POREZI

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

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 subjekat raspolaganja, nema ograničenja u vezi prenosa prava svojine na kupca što proizilazi iz dokumentacije koja čini sastavni dio ugovora. Sa druge strane kupac namjerava da predmetnu nepokretnosti plati iz sopstvenih sredstava, iz čega proizilazi da će stečena imovina predstavljati imovinu pravnog lica.

Ugovorne strane su saglasne da u slučaju raskida ugovora po sili zakona krivicom kupca, prodavac zadržava prvu ratu ugovorene cijene.

XII PODNOŠENJE ZAHTJEVA ZA UPIS PRAVA I SAGLASNOST ZA PRIBAVLJANJE LISTA NEPOKRETNOSTI

Ugovorne strane su saglasne da uplate administrativnu taksu u iznosu od 15,00 € /petnaest eura/, sa ovlašćenjem notara da podnese zahtjev za upis prava iz ugovora.

Prodavac je saglasan da notar elektronskim putem sa sajta Uprave za katastar i državnu imovinu pribavi list nepokretnosti za potrebe sačinjavanja pravnog posla.

XIII OVLAŠĆENJE ZA ISPRAVKU GREŠAKA

Ugovorne strane ovlašćuju notara da može, nakon izdavanja otpravka izvornika, jednostranom pisanom izjavom (službenom zabilješkom) 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 katastar i državnu imovinu PJ Podgorica.-----
2. Da djelimičan otpравak 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.-----
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 ovlašćenjima.-----
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 kupac sačeka sa isplatom cijene do upisa predbilježbe prava svojine na nepokretnosti iz ugovora na njegovo ime ili konačnog upisa kod Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica ili da je uplati na notarev prolazni račun za stranke. Kupac je od predloženih mjera obezbjeđenja odustao preuzimajući rizik odluke na sebe.-----
8. 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. -----
9. 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.

10. Na odredbe Zakona o sprječavanju nelegalnog poslovanja u vezi sa čim kupac izjavljuje da je upodobio poslovanje u skladu sa tim zakonom.

XV ZAVRŠNE ODREDBE

Adrese za dostavu rješenja:

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

-za prodavca: Jovana Tomaševića 2A, Podgorica.

-za kupca: Ulica Bracana Bracanovića br. 60, Podgorica.

Djelimičan otpравak izvornika dostavljen:

-Kupcu, jedan primjerak.

Otpравci izvornika dostavljeni:

-Prodavcu, jedan primjerak, na dan zaključenja ugovora,

-Kupcu jedan primjerak, u vrijeme kad notar dobije obavještenje da je ugovorena cijena isplaćena,

-Upravi za katastar i državnu imovinu 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 460,00 €.

-TB 19 u iznosu od 10,00 €.

-PDV 21 % u iznosu 98,70 €, što ukupno za uplatu iznosi **568,70 €** 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.

14

Broj strana i priloga:-----

Izvornik se sastoji od 9 /devet/ strana i 13 /trinaest/ priloga, označenih u rubrumu "dokumentacija".-----

Saglasnost za paraf i potpis:-----

Notar 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 notar.-----

UGOVORNE STRANE:-----

Prodavac,

DRŽAVA CRNA GORA - GLAVNI GRAD - PODGORICA

Direkcija za imovinu

punomoćnik **Kočan Dino**





Kupac,

"FIS JASE INVEST" doo - Podgorica


Anid Pepić, izvršni direktor

