



Broj: 13-421/20-742

Datum: 27.01.2021

CRNA GORA

NOTAR

Adžić Jadranka

Podgorica, Ul. Karađorđeva br. 3

Dana 27.01.2021.godine (dvadesetsedmog prvog dvijehiljadedvadesetprve) u 11,00 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**), koga zastupa **Direkcija za**

2.Leković Lovćenka

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 „Zabjelo B“ –zona stanovanja, radi kompletiranja urbanističke parcele broj 39.-----

Ugovorne strane daju na uvid notararu sljedeće isprave: -----

1.Otpravak notarskog zapisa punomoćja UZZ br.664/2020 od 16.09.2020.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. 13-421/20-742 od 25.januara 2021.godine, kojim je data saglasnost punomoćniku Ivanović Kristinida u ime Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorica zaključi ugovor na osnovu Odluke Gradonačelnika Glavnog Grada Podgorice Broj: 01-018/21-91 od 13.01 2021.godine. -----

3.Odluka o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi kompletiranja urbanističke parcele broj UP 39 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Zabjelo B“ –zona stanovanja,

Ivanović Kristina

[Handwritten signature]

1

Leković Lovćenka

Gradonačelnika br. 01-018/21-91 od 13.01. 2021.godine. _____

4.List nepokretnosti- prepis br. 2286 KO Podgorica III, preuzet elektronskim putem od Uprave za nekretnine - PJ Podgorica br. 200-956-1573/2021 od 27.01.2021.godine iz kojeg je notar utvrdio da su u "A" listu ovog lista nepokretnosti upisana kat. parcela br.7743/1, po načinu korišćenja zemljište ispod porodične stambene zgrade, objekat broj 1, površine 105 m2 i dvorište površine 191 m2 na kojoj je u „B“ listu upisana susvojina Crna Gora – subjekat raspolaganja Glavni grad Podgorica u obimu od 1/296, na Kuoca susvojina u obimu prava 295/296. U "G" listu u pogledu navedene nepokretnosti nisu evidentirani tereti i ograničenja; -

5.Rješenje Uprave za nekretnine – PJ Podgorica br. 954-101-UP-7267/19 od 26.02.2020.godine godine, kojim je izvršena promjena upisa u LN br.2286 KO Podgorica III, na kat. parceli br.7743, upisano novo stanje, pa je predmet ovog ugovora ova kat.parcela označena kao 7743/1 sa obimom prava kao u naprijed navedenom listu Lista nepokretnosti.

6.Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti – zemljišta na kat.parceli br. 7743/1 KO Podgorica III u sklopu urbanističke parcele UP 39 DUP „Zabjelo B“ –zona stanovanja 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. 13-421/20-742 iz Decembra 2020.godine, iz kojeg notar utvrđuje da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi 170,00 €/m2 (stosedamdeset eura), na koju procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta je dao saglasnost kupac.-----

7.Rješenje Notarske komore Crne Gore br. NK CG – PG – 5/2021 od 15.01.2021.godine, koje je notaru dostavljeno skenirano putem e-maila i koje se prilaže kao takvo uz ovaj izvornik, a dokumentacija je dostavljena na dan sačinjavanja notarskog zapisa. _____

8.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.-----

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

Ugovor o stambenoj

2

Leković Lovćenka

prava na nepokretnostima neposrednom pogodbom u skladu sa zakonom kojim se uređuje državna 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 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 susvojini prodavca od 1/296 upisana u „A“ listu lista nepokretnosti br. 2286 KO Podgorica III, označena kao kat. parcela br.7743/1, po načinu korišćenja zemljište ispod porodične stambene zgrade, objekat broj 1, površine 105 m² i dvorište površine 191 m² na kojoj je u „B“ listu upisana susvojina Crna Gora – subjekat raspolaganja Glavni grad Podgorica.

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

2. PRENOS PRAVA SVOJINE

Prodavac se obavezuje da prenese na Kupca pravo susvojine od 1/296 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 **170,00 €** (stosedamdeset eura) za površinu od 1m².

Cijena je utvrđena na osnovu Izvještaja o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti – zemljišta na kat.parceli br. 7743/1 KO Podgorica III u sklopu urbanističke parcele UP 39 DUP „Zabjelo B“ –zona stanovanja 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. 13-421/20-742.

Stranke saglasno izjavljuju da je Kupac cijenu uplatio na žiro račun Bužeta Glavnog grada br. **510-1068-37**, prije zaključenja ovog Ugovora, o čemu su notaru dostavili Potvrdu,kojom Prodavac potvrđuje da je Kupac isplatio iznos od170,00€ (stosedamdeset eura), koja će činiti prilog ovom izvorniku,.

4. PREDAJA U POSJED

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

Guanašić Igrishu c

M 3

Arkonović Jovčienka

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.

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

Guanoio Grishua

M

4

Notar Součenta

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: 70,00 €, Tarifni br. 19 tač. 1 : 10,00€, PDV od 21% u iznosu od 16,80 € je obračunat.- -----

Od ove notarske isprave dobijaju:-----

OTPRAVAK IZVORNIKA-----

-Prodavac (1)-----

-Kupac (1)-----

Ivanović Jaske

5

Jakovčić Lovćenka

-Uprava za nekretnine - PJ Podgorica (1)-----
-Poreska uprava - PJ Podgorica(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 27.01.2021.godine (dvadesetsedmog prvog dvijehiljadedvadesetprve) u 11,30 časova. -----

PRODAVAC
GLAVNI GRAD PODGORICA-Direkcija za imovinu
punomoćnik Ivanović Kristina
Ivanović Kristina

KUPAC
Leković Slobodana Lovćenka
Leković Slobodana Lovćenka

NOTAR
Adžić Jadranka

Jadranka Adžić

