

NOTAR
Dragoljub Strugar
Podgorica
Ul. Jovana Tomašević

UZZ 170/2019
Br.NKCG-PG-135/2019

UGOVOR O PRODAJI-PRENOSU PRAVA SVOJINE
NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

Podgorica, 12.07.2019.godine

13-460/19-1676

Podgorica, 12. 07. UZZ 170/2019
Br.NKCG-PG-135/2019

CRNA GORA
N O T A R
Strugar Dragoljub
Podgorica, ul. Jovana Tomaševića br. 17.

OTPRAVAK
IZVORNIKA

Dana 12.07.2019. (dvanaestog-jula-dvije-hiljade-devetnaeste) godine, u 10:00 (deset-časova), preda mnom, dolje potpisanim Notarom sa službenim sjedištem u Podgorici, ul. Jovana Tomaševića broj 17, na osnovu Rješenja NKCG-PG-135/2019 od 20.06.2019.godine (dvadesetog-juna-dvije-hiljade-devetnaeste), određen sam za sačinjavanje notarskog zapisa Ugovora o prodaji-prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu, sa strankama:-----

1. **GLAVNI GRAD-PODGORICA**, sa sjedištem u Podgorici, ulica Njegoševa broj 13, matični broj 02019710, koga zastupa **Direkcija za imovinu Glavnog grada- Podgorice**, sa sjedištem u Podgorici, ul.Vuka Karadžića broj 41, a nju po punomoćju **UZZ 783/2016 od 14.12.2016.godine (četnaestog-decembra-dvije-hiljade-šesnaeste)**, sačinjenog u formi notarskog zapisa od strane notara Radović Sonje, **punomoćnik DINO KOČAN**,

2. U ime privrednog društva "**AUTO MOTO DRUŠTVO STANIĆ**" D.O.O. **PODGORICA**,

.....), kao Kupac (u daljem tekstu: **Kupac**);-----

Notar je izvršio uvid u sledeću dokumentaciju:-----

1. Odluku o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi dokompletiranja urbanističke parcele broj UP112, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo-Zelenika" u Podgorici, broj: 01-031/19-4788, od dana 17.06.2019.godine (sedamnaestog-juna-dvije-hiljade-devetnaeste), koju notar prilaže izvorniku u originalu;-----
2. List nepokretnosti broj 8136 KO Podgorica III, izdat od Uprave za nekretnine Područna jedinica Podgorica dana 12.07.2019. godine (dvanaestog-jula-dvije-hiljade-devetnaeste), godine, koji Notar prilaže izvorniku u originalu;-----

DM

SD

3. List nepokretnosti broj 7986 KO Podgorica III, izdat od Uprave za nekretnine Područna jedinica Podgorica dana 12.07.2019. godine (dvanaestog-jula-dvije-hiljade-devetnaeste), godine, koji Notar prilaže izvorniku u originalu;-----
4. List nepokretnosti broj 2610 KO Podgorica III, izdat od Uprave za nekretnine Područna jedinica Podgorica dana 08.05.2019. (osmog-maja-dvije-hiljade-devetnaeste) godine, koji Notar prilaže izvorniku u originalu;-----
5. Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti-zemljišta na kat.parcelama br.7030/4 i 698578 KO Podgorica III, u sklopu urbanističke parcele UP 112 DUP-a "Zabjelo-Zelenika" u Podgorici, broj: 13-460/19-1676, sačinjen od strane Komisije za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata u imovini Glavnog grada-Podgorice, dana 28.05.2019.godine (dvadeset-osmog-maja-dvije-hiljade-devetnaeste), koji notar prilaže izvorniku u originalu;-----
6. Kopija plana za katastarske parcele 6985/7, 6985/8, 7030/1 i 7030/4, izdata od od Uprave za nekretnine PJ Podgorica dana 08.05.2019.godine (osmog-maja-dvije-hiljade-devetnaeste), koju notar prilaže izvorniku u originalu;-----
7. Urbanističko-tehnički uslovi Sekretarijata za planiranje prostora I održivi razvoj Glavnog grada-Podgorice, broj: 08-352/19-40, od 11.02.2019.godine (jedanaestog-februara-dvije-hiljade-devetnaeste), koje notar prilaže izvorniku u originalu;-----
8. Punomoćje broj UZZ 783/2016, sačinjeno dana 14.12.2016. godine (četnaestog-decembra-dvije-hiljade-šesnaeste) od strane notara Radović Sonje, koje notar spisima ovog predmeta prilaže u prepisu;-----
- 9.Saglasnost Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorice od 25.06.2019. godine (dvadeset-petog-juna-dvije-hiljade-devetnaeste), godine, koju notar prilaže spisima predmeta u originalu;-----
- 10.Izvod iz Centralnog Registra Privrednih Subjekata Poreske Uprave, registarski broj: 5-0104570/014, izdat dana 26.10.2017.godine (dvadeset-šestog-oktobra-dvije-hiljade-sedamnaeste), koje notar spisima ovog predmeta prilaže u prepisu;-----
- 11.Rješenje Notarske komore Crne Gore br.NKCG-PG-371/2018, od 28.08.2018.godine (dvadeset-osmog-avgusta-dvije-hiljade-osamnaeste), koje notar prilaže izvorniku ovog notarskog zapisa u štampanoj verziji.-----
12. Potvrda Glavnog grada-Podgorice-Direkcije za imovinu broj:13-460/19-1676, od 27.06.2019.godine (dvadeset-sedmog-juna-dvije-hiljade-devetnaeste), koju notar prilaže spisima predmeta u prepisu;-----
- 13 Identifikaciona dokumenta potpisinika, koja Notar spisima ovog predmeta prilaže u prepisu;--

Prethodne napomene:-----

Notar konstatuje da je punomoćnik Prodavca ovlašćen da samostalno i pojedinačno zastupa Direkciju za imovinu Glavnog grada-Podgorice u svim postupcima notarske obrade isprava, kao i da zaključuje Ugovore o prodaji-prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu, a na osnovu Punomoćja sačinjenog u fomi notarskog zapisa UZZ 783/2016 od strane notara Sonje Radović dana 14.12.2016.godine (četnaestog-decembra-dvije-hiljade-šesnaeste) i Saglasnosti Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorice od 25.06.2019. godine (dvadeset-petog-juna-dvije-hiljade-devetnaeste). Punomoćnik Prodavca izjavljuje da je navedeno Punomoćje na snazi u trenutku zaključenja ovog pravnog posla i da nije opozvano.-----

Podatke za Kupca „AMD STANIĆ“ DOO Podgorica, notar je utvrdio na osnovu uvida u izvod iz CRPS Poreske Uprave, registarski broj: 5-0104570/014, izdat dana 26.10.2017.godine

D4



SP

(dvadeset-šestog-oktobra-dvije-hiljade-sedamnaeste), na osnovu koga notar konstatuje da je kao osnivač, ovlašćeni zastupnik i izvršna direktorica upisan Željko Stanić. Na osnovu navedenog notar je utvrdio da je Željko Stanić ovlašćen za preduzimanje ovog pravnog posla.-----

Ovlašćeni zastupnik Kupca ističe da nema promjena u CRPS Poreske Uprave u pogledu osnivača i lica ovlašćenih za zastupanje u odnosu na podatke, iz dostavljenog Izvoda iz CRPS Poreske Uprave.-----

Uvidom u navedenu Odluku o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi dokompletiranja urbanističke parcele broj UP112, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo-Zelenika" u Podgorici, broj: 01-031/19-4788, od dana 17.06.2019.godine (sedamnaestog-juna-dvije-hiljade-devetnaeste), notar je utvrdio da Glavni grad-Podgorica, kao nosilac prava raspolaganja, prenosi uz naknadu privrednom društvu "AMD Stanić" D.O.O. iz Podgorice:-----

- 1) pravo svojine na građevinskom zemljištu označenom kao:-----
-katastarska parcela broj 6985/8, površine 67m², po načinu korišćenja neplodno zemljište iz Lista nepokretnosti broj 8136 KO Podgorica III,-----
2) suvlasnički dio u obimu prava 211/490, na zemljištu označenom kao:-----
-katastarska parcela broj 6985/8, površine 67m², po načinu korišćenja neplodno zemljište iz Lista nepokretnosti broj 8136 KO Podgorica III.-----

Urbanističku parcelu broj UP112, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo-Zelenika" u Podgorici, ukupne površine 618m², pored prethodno navedenog zemljišta čine i :-----
-katastarska parcela broj 6985/7, površine 117m², po načinu korišćenja Pašnjak 3.klase;-----
-katastarska parcela broj 7030/1, po načinu korišćenja Dvorište, površine 283m² i Objekat u izgradnji površine 150m².-----

Pravni osnov za prenos prava svojine na građevinskom zemljištu radi dokompletiranja urbanističke parcele broj UP112, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo-Zelenika" u Podgorici, sadržan je u članu 34 stav 1 i 3 i članu 40 stav 2 tačka 3 Zakona o državnoj imovini, kojima je propisano da Opština odlučuje o sticanju i raspolaganju pravima koja joj pripadaju, te da se prodaja stvari i drugih dobara u državnoj imovini, osim putem javnog nadmetanja i prikupljanja ponuda, vrši i neposrednom pogodbom, u slučaju kada je vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije (dokompletiranje urbanističke parcele), u kojem slučaju nije potrebna prethodna saglasnost Vlade, kao i članu 58 stav 1 tačka 6 Zakona o lokalnoj samoupravi kojim je propisano da o otuđenju imovinskih prava na nepokretnostima neposrednom pogodbom, u skladu sa zakonom kojim se uređuje državna imovina, odlučuje predsjednik opštine, odnosno gradonačelnik.-----

Notar je stranke podučio mogućnosti da neposredno prije sačinjavanja ovog zapisa, ovaj notar izvrši neposredni uvid u predmetni List nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti, objasnio im svrhu i prednost neposrednog uvida, te ih upozorio na eventualne posljedice i rizike u slučaju suprotnog postupanja, a naročito na mogućnost da je došlo do promjena podataka koji se upisuju u List nepokretnosti za predmetnu nepokretnost, kao i na mogućnost nesaglasnosti predočenog izvoda iz Lista nepokretnosti i podataka upisanih u List nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti. Nakon toga stranka izjavljuju da su to razumjele, da ne traži neposredni

D4



SP

uvid notara u evidenciju katastra nepokretnosti i da prihvataju sve eventualne posljedice i rizike u vezi s tim.

Notar je uvidom List nepokretnosti broj 8136 KO Podgorica III, izdat od Uprave za nekretnine Područna jedinica Podgorica dana 14.06.2019. (četnaestog-juna-dvije-hiljade-devetnaeste) godine utvrdio, da je na dan izdavanja istog na predmetnoj nepokretnosti kao isključivi nosilac prava svojine upisana Crna Gora-subjekat raspolaganja Glavni grad-Podgorica, Njegoševa broj 13, obim prava 1/1, te da u "G" listu istog ne postoje upisani tereti i ograničenja.

Notar je uvidom List nepokretnosti broj 7986 KO Podgorica III, izdat od Uprave za nekretnine Područna jedinica Podgorica dana 14.06.2019. (četnaestog-juna-dvije-hiljade-devetnaeste) godine utvrdio, da je na dan izdavanja istog na predmetnoj nepokretnosti kao nosilac prava susvojine upisana Crna Gora-subjekat raspolaganja Glavni grad-Podgorica, obim prava 211/490, te da u "G" listu istog ne postoje upisani tereti i ograničenja.

Nakon što je Notar ustanovio da se nepokretnost koja je predmet ugovora, nalazi na njegovom službenom području, te se uvjerio u pravu volju stranaka, objasnio im pravne domete i posljedice namjeravanih izjava volje, i iz razgovora o situaciji i priložene dokumentacije ustanovio da su sposobne i ovlašćenje za preduzimanje ovog pravnog posla, stranke su izjavile sljedeći:

**UGOVOR O PRODAJI-PRENOSU PRAVA
SVOJINE NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU**

Član 1. - PREDMET PRODAJE

1) Uvidom u List nepokretnosti broj 8136 KO Podgorica III, izdat od Uprave za nekretnine Područna jedinica Podgorica dana 12.07.2019. godine (dvanaestog-jula-dvije-hiljade-devetnaeste), koji su mi stranke prezentovale u originalu, te koji se prilaže izvorniku ovog notarskog zapisa, ustanovio sam da je predmet prodaje-prenosa prava svojine nepokretnost označena kao:

-katastarska parcela broj 6985, podbroj 8, površine 67m², potes Zelenika, po kulturi neplodna zemljišta.

Kao nosilac prava svojine upisana je Crna Gora-subjekt raspolaganja Glavni grad-Podgorica u obimu prava svojine 1/1.

2) Uvidom u List nepokretnosti broj 7986 KO Podgorica III, izdat od Uprave za nekretnine Područna jedinica Podgorica dana 12.07.2019. godine (dvanaestog-jula-dvije-hiljade-devetnaeste), koji su mi stranke prezentovale u originalu, te koji se prilaže izvorniku ovog notarskog zapisa, ustanovio sam da je predmet prodaje-prenosa prava svojine 211/490 idealnog dijela nepokretnosti označene kao:

-katastarska parcela broj 7030, podbroj 4, površine 1m², potes Zelenika, po kulturi neplodna zemljišta.

PM

SD

Kao nosilac prava susvojinje upisana je Crna Gora-subjekt raspolaganja Glavni grad-Podgorica u obimu prava 211/490.

Član 2. – PRENOS PRAVA SVOJINE

Prodavac se obavezuje prenijeti na kupca pravo svojine u obimu 1/1 na nepokretnosti iz člana 1. ovog ugovora, a Kupac se obavezuje Prodavcu isplatiti naknadu na način kako je predviđeno u članu 3. ovog Ugovora.

Član 3. - CIJENA

Jedinična cijena nepokretnosti iz člana 1.1. ovog ugovora iznosi 116,00€/m² (stotinu-šesnaest-i-00/100-eura-po-jednom-metru-kvadratnom), što za površinu od 67m² čini iznos od 7.772,00€ (sedam-hiljada-sedam-stotina-sedamdeset-dva-i-00/100-eura), dok je za suvlasnički dio iz člana 1.2. ovog ugovora, iznos naknade je 49,88 € (četrdeset-devet-i-88/100-eura), shodno Izvještaju Komisije za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata u imovini Glavnog grada-Podgorice, broj 13-460/19-1676, od 28.05.2019.godine (dvadeset-osmog-maja-dvije-hiljade-devetnaeste). **Ukupan iznos naknade od 7.821,88€ (sedam-hiljada-osam-stotina-dvadeset-jedan-i-88/100-eura)**, Kupac je već uplatio Prodavcu na žiro račun Budžeta Glavnog grada Podgorice, broj 550-3574-31, na osnovu čega je izdata Potvrda Glavnog grada-Podgorice-Direkcije za imovinu broj:13-460/19-1676, od 27.06.2019.godine (dvadeset-sedmog-juna-dvije-hiljade-devetnaeste).

Član 4. - PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI

Posjed na predmetnoj nepokretnosti, koristi, tereti i opasnosti prelaze na Kupce odmah nakon zaključenja ovog ugovora.

Član 6. - IZJAVA ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)

Prodavac je saglasan da se Kupac, po osnovu ovog Ugovora može uknjižiti kod Uprave za nekretnine kao nosilac prava svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz člana 1. ovog Ugovora, bez njegove posebne saglasnosti i dalje prisutnosti, a uz potvrdu o isplati kupoprodajne cijene.

Član 5. - ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE

Kupac izjavljuje da je nepokretnosti koje su predmet ovog ugovora pregledao prije zaključenja Ugovora i kupuje ih u viđenom stanju.

Prodavac ne garantuje za vidljive i skrivene materijalne nedostatke. Prodavac izjavljuje da mu nikakvi skriveni nedostaci nisu poznati. Kupac je obišao nepokretnosti koje su predmet prodaje i izvrši uvid u stvarno stanje.

Prodavac garantuje da su predmetne nepokretnosti slobodne od upisanih i neupisanih prava i ograničenja, kao i da je ne terete nikakva potraživanja, osigurana neuknjiženom hipotekom, kamate, porezi i doprinosi i izjavljuje da odgovara za pravne nedostatke.

Notar je poučio ugovorne strane posljedicama ograničenja ili isključenja od odgovornosti, te ih

DU

ZJ

SD

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 nijesu bila poznata, a ako je Prodavac za njih znao, ili je mogao znati, odnosno znao da se mogu očekivati, a nije ih saopštio Kupcu.

Član 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, troškove upisa prava svojine pred Upravom za nekretnine i druge troškove u vezi s tim, kao i porez na promet nepokretnosti, po osnovu ovog ugovora snosi Kupac.

Član 8. - PRAVO PREČE KUPOVINE

U konkretnom slučaju, ispitavši sve okolnosti, Notar je saopštio strankama da ne postoji zakonsko pravo preče kupovine, niti je upisano ugovorno pravo preče kupovine. Prodavac izjavljuje da ne postoji neupisano ugovorno pravo preče kupovine.

Član 9. POUKE I UPOZORENJA

Notar je upozorio stranke, posebno Kupca, imajući u vidu da je predmet ovog pravnog posla građevinsko zemljište, koje se prema planskom dokumentu privodi namjeni- izgradnji stambenog objekta, sljedeće:

-na odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata koji propisuje da je investitor dužan da građenje objekta započne u roku od dvije godine, od dana izdavanja građevinske dozvole, u protivnom prestaje mu pravo građenja objekta po izdatoj građevinskoj dozvoli.

-da se u građevinskoj dozvoli utvrđuju rokovi u kojim se moraju završiti radovi, te da se oni jedino mogu produžiti na zahtjev investitora;

-na odredbe Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kojom je utvrđeno da se naknada utvrđuje prema zonama i namjeni objekta, kao i stepenu opremljenosti građevinskog zemljišta i učešća investitora u komunalnom opremanju, te da se način plaćanja, obaveze i rokovi izvršavanja tih obaveza i ostala pitanja uređuju posebnim ugovorom, koji se zaključuje prije izdavanja građevinske dozvole;

-na odredbe Odluke o porezu na nepokretnosti, koja propisuje da za građevinsko zemljište na kome su, u skladu sa planskim dokumentom mogu graditi građevinski objekti, a na kojem nije izgrađen građevinski objekat ili nije pokrenut postupak za dobijanje građevinske dozvole, utvrđena poreska stopa se uvećava za 150% u odnosu na utvrđenu stopu ove Odluke, koja se odnosi na građevinsko zemljište.

Notar je poučio i upozorio stranke i na sljedeće:

-da se pravo svojine stiče upisom u katastar nepokretnosti;

-da je shodno Zakonu o državnom premjeru i katastru nepokretnosti, zahtjev za upis prava svojine na nepokretnosti kupac dužan da podnese u roku od 15 (petnaest) dana od dana zaključenja ovog notarskog zapisa, te da će ukoliko to ne uradi u predviđenom roku za ovaj prekršaj biti kažnjen novčanom kaznom;

-da je shodno važećim zakonskim propisima sticalac nekretnine dužan obračunati i platiti porez

24

SD

na promet nepokretnosti u visini od 3% u roku od 15 (petnaest dana) od dana potpisivanja ovog ugovora;

-da sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti notarski obrađene, u protivnom se smatraju ništavnim i ne proizvode pravno dejstvo.

ZAVRŠNE ODREDBE

Stranke su saglasne da u slučaju postojanja grešaka tehničke prirode nastalih prilikom izrade ovog zapisa, Notar izvrši ispravku istih bez njihovog prisustva i posebne saglasnosti, kao i da tako ispravljen zapis dostavi nadležnim organima.

Ovim putem Kupac ovlašćuje Notara da u njegovo ime podnese nadležnoj Upravi za nekretnine zahtjev za upis prava svojine sa imena Prodavca na njegovo ime.

Od ove notarske isprave dobijaju:

OTPRAVAK IZVORNIKA

-Prodavac (1x)

-Kupac (1x)

-Uprava za nekretnine (1x)

-Poreska uprava (1x)

FOTOKOPIJU:

-Uprava lokalnih javnih prihoda (1x)

Nagrada za rad Notara obračunata je prema tarifnom broju 1 tačka 1, i tarifnom broju 19 tačka 1 Notarske tarife u iznosu od 130,00€.

PDV je obračunat u iznosu od 27,30€.

Ukupna naknada za obradu ovog notarskog zapisa obračunata je u iznosu od 157,30€.

Ovaj notarski zapis sadrži pet priloga, pa će se ostala dokumentacija koju je Notar cijenio prilikom obrade istog priložiti u spise predmeta koji se uz izvornik čuvaju u arhivi ovog Notara.

Nakon što je Notar pročitao tekst zapisa, stranke izjavljuju da su razumjele sadržinu i pravne posljedice ovog pravnog posla i odobravaju.

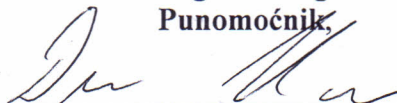
U Podgorici, dana 12.07.2019. godine (dvanaestog-jula-dvije-hiljade-devetnaeste), godine, završeno u 11:30 (jedanaest-časova-i-trideset-minuta).

Za Prodavca:

Glavni grad Podgorica

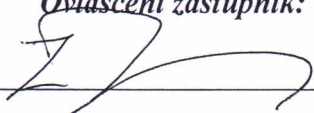
Punomoćnik,

Dino Kočan



Za Kupca:
Ovlašćeni zastupnik:

Željko Stanić



NOTAR:

Strugar Dragoljub

