

CRNA GORA
NOTAR
RADOVIĆ SONJA
Podgorica, Ulica Marka Radovića broj 7

OTPRAVAK
IZVORNIKA

UZZ.br.846/2021
Br. NKCG-PG-223/2021
Pisarnica - Glavni grad - Podgorica
DIREKCIJA ZA IMOVINU

Priloga: 20.09.2021				
Org. jed.	Sl. klas. i broj	Redn. broj	Prilog	Vrijednost
13-421/21-579				

Dana 17.09.2021. (sedamnaestog septembra dvije hiljade dvadeset prve) godine, u 12:30 h (dvanaest časova i trideset minuta), preda mnom, dolje potpisanim notarom Radović Sonjom, sa službenim sjedištem u Podgorici, ulica Marka Radovića broj 7, sa zahtjevom, da na osnovu njihove izjave volje, sačinim notarski zapis **Ugovora o prodaji**, pristupili su:-----

1. CRNA GORA - GLAVNI GRAD – PODGORICA, kao subjekat raspolaganja - Direkcija za imovinu Glavnog grada Podgorica, sa sjedištem u Podgorici, Ulica Jovana Tomaševića broj 2A, (u daljem tekstu : Prodavac),

2. Gospodin Vladimir Novosel,

Podatke o Prodavcu i ovlaštenje za zastupanje Prodavca, u ovoj pravnoj stvari, notar je utvrdio uvidom u Punomoćje UZZ.br.78/2020 od 04.02.2020. (četvrtog februara dvije hiljade dvadesete) godine, sačinjeno kod ovog notara i Saglasnost broj 13-421/21-579 od 10.09.2021. (desetog septembra dvije hiljade dvadeset prve) godine.-----

Notar konstatuje da mu je ovaj predmet, shodno članu 9 stav 4. i 5. Zakona o notarima i članu 6. Privremenih pravila za primjenu člana 9 stav 4. i 5. Zakona o notarima, raspoređen Rješenjem Notarske komore Crne Gore Br. NKCG-PG-223/2021, od 09.09.2021. (devetog septembra dvije hiljade dvadeset prve) godine.-----

UVODNE NAPOMENE-----

U pripremnom postupku, notar je identifikovao stranke, te pročitao Rješenje Notarske komore Crne Gore Br. NKCG-PG-223/2021, od 09.09.2021. (devetog septembra dvije hiljade dvadeset prve) godine, Punomoćje UZZ.br.78/2020 od 04.02.2020. (četvrtog februara dvije hiljade dvadesete) godine, sačinjeno kod ovog notara, Saglasnost broj 13-421/21-579 od 10.09.2021. (desetog septembra dvije hiljade dvadeset prve) godine, Odluku Prodavca o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi

04

U

1
V. Novosel

dokompletiranja urbanističke parcele broj UP 127, Zona D, u zahvatu DUP-a „Zagorič 5“ u Podgorici, broj 01-018/21-7402 od 07.09.2021. (sedmog septembra dvije hiljade dvadeset prve) godine, Izveštaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti – građevinskog zemljišta Komisije za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata u imovini Glavnog grada-Podgorice broj 13-421/21-579 od 01.09.2021. (prvog septembra dvije hiljade dvadeset prve) godine, Potvrdu Direkcije za imovinu, broj 13-421/21-579 od 16.09.2021. (šesnaestog septembra dvije hiljade dvadeset prve) godine, te izvod lista nepokretnosti broj 603 KO Podgorica II, od 17.09.2021. (sedamnaestog septembra dvije hiljade dvadeset prve) godine. Navedena dokumentacija se u originalu i/ili prepisu prilaže uz izvornik ovog zapisa, a nakon što je notar utvrdio istovjetnost prepisa sa izvornim ispravama.-----

Nakon što sam ustanovila da se nepokretnost, koja je predmet Ugovora o prodaji, nalazi na mom službenom području, uvjerala se u pravu volju stranaka, objasnila im pravne domete i posljedice namjeravanih izjava volja, stranke su izjavile sljedeći:-----

-----UGOVOR O PRODAJI-----

I PREDMET PRODAJE-----

1.1. Uvidom u izvod lista nepokretnosti broj 603 KO Podgorica II, od 17.09.2021. (sedamnaestog septembra dvije hiljade dvadeset prve) godine, utvrđeno je, da je **predmet prodaje** nepokretnost, koja je u **“A”** listu lista nepokretnosti broj **603 KO Podgorica II** označena kao:-----

- **katastarska parcela broj 4597/3, plan 8, skica 30, potes Krnjevine, po načinu korišćenja građevinska parcela, površine 7 m2, bez tereta i ograničenja.**-----

U **“B”** listu lista nepokretnosti broj 603 KO Podgorica II upisano je pravo svojine Crne Gore - subjekat raspolaganja Glavni grad Podgorica, u obimu prava 1/1.-----

1.2. Notar je poučio ugovorne strane da je odredbama člana 12 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti, propisano da: „Pravno dejstvo upisa prema trećim licima počinje od trenutka podnošenja zahtjeva za upis organu uprave. Organ uprave upisuje broj zahtjeva i vrijeme podnošenja zahtjeva u listu nepokretnosti odmah nakon prijema zahtjeva za upis i podatke iz zahtjeva za upis istovremeno objavljuje na svojoj internet stranici, osim podataka koji se smatraju zaštićenim u skladu sa zakonom“, te ih upoznao sa mogućnošću da zajednički izvrše uvid u sajt Uprave za katastar i državnu imovinu, te da notar preuzme elektronski list nepokretnosti.-----

Nakon upozorenja notara, Ugovorne strane saglasno izjavljuju da žele da izvrše uvid u sajt Uprave za za katastar i državnu imovinu i da notar preuzme elektronski list nepokretnosti.-----

Konstatuje se da su notar i stranke zajednički izvršili uvid u sajt Uprave za za katastar i državnu imovinu, te da je notar u prisustvu stranaka preuzeo elektronsku verziju lista nepokretnosti, u kojoj je u odnosu na nepokretnost koja je predmet prodaje nema upisanih zahtjeva za upis bilo koje vrste prava.-----

1.3. Notar je stranke **poučio** mogućnosti angažovanja ovlašćene geodetske organizacije, u cilju provjere granica parcele na terenu i njenog upoređenja sa ucrtanim granicama u katastarskom operatu, kao i u cilju

04

M

2
P. M.

provjere upisane površine sa površinom na teretu, kao i u cilju tačne identifikacije katastarske parcele koja je predmet ovog ugovora.

Nakon toga, **stranke saglasno izjavljuju** da su to razumjele, da su prije zaključenja ugovora angažovali ovlašćenu geodetsku organizaciju, te da su se same na terenu uvjerile u stanje granica parcele i tačno identifikovale predmetnu katastarsku parcelu.

II PRODAJA

Prodavac se obavezuje da na Kupca prenese pravo svojine, na nepokretnosti iz člana I tačka 1., a Kupac se obavezuje da Prodavcu isplati cijenu iz člana III ovog zapisa.

III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

3.1. Ugovorne strane saglasno konstatuju da kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti iznosi 55,00 €/m², odnosno 385,00 € (tri stotine osamdeset pet eura).

3.2. Notar je **poučio** Kupca o mogućnostima njegovog adekvatnog osiguranja u vezi sa dospeljošću plaćanja cijene, kao što je ugovaranje upisivanje zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja predmetne nepokretnosti u korist Kupca, kod Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Podgorica, prije isplate cijene, uspostavljanje hipoteke na nepokretnosti u svojini Prodavca do upisa Kupca kao vlasnika predmetne nepokretnosti, pristanak Prodavca na neposredno izvršenje na predmetnoj nekretnini u korist Kupca do upisa Kupca kao vlasnika predmetne nepokretnosti; ugovaranje isplate cijene na notarski račun za stranke, i njenu isplatu Prodavcu, tek kada se Kupac uknjiži kod Uprave za katastar i državnu imovinu, kao vlasnik nepokretnosti, te ga je upozorio na rizike i posljedice kojima se izlaže, u slučaju suprotnog postupanja. Notar je **poučio** Kupca ne isplaćuje cijenu dok mu se ne dostavi dokaz da su izmirene sve javne i komunalne dažbine, koje se odnose na predmetnu nepokretnost.

3.3. Notar je **poučio** Prodavca mogućnostima njegovog osiguranja u vezi sa dospeljošću plaćanja cijene, kao što je pristajanje Kupca na izvršenje bez odlaganja na predmetu prodaje i na njegovoj cjelokupnoj imovini, za iznos neplaćene cijene, deponovanje cijene na notarski račun za stranke, davanje saglasnosti za prenos prava svojine u ovom ugovoru, uz istovremeni nalog notaru da izdaje samo izvode otpravaka, ovjerenih prepisa i prepisa koji neće sadržati clausulu intabulandi, do isplate cijene; zatim mogućnost davanja saglasnosti za prenos prava svojine Kupcu, u posebnoj ispravi, koja će biti predata Kupcu, kada se isplati cjelokupna cijena, te ga upozorio na posljedice suprotnog postupanja.

Za ovim ugovorne strane saglasno izjavljuju da ne traže ponuđena sredstva obezbjeđenja, jer je prodajna cijena u cjelosti isplaćena prije zaključenja ovog ugovora, što se utvrđuje i iz Potvrde Direkcije za imovinu, broj 13-421/21-579 od 16.09.2021. (šesnaestog septembra dvije hiljade dvadeset prve) godine.

IV ODGOVORNOST ZA PRAVNE I MATERIJALNE NEDOSTATKE

Prodavac odgovara za materijalne nedostatke prodate stvari koje je ona imala u času prelaza rizika na Kupca, bez obzira na to da li mu je to bilo poznato.

Nedostatak za koji Prodavac odgovara postoji, ako prodata nepokretna stvar nema potrebna svojstva za njenu redovnu upotrebu, i ako nema svojstva za naročitu upotrebu za koju je Kupac nabavlja.

3

Kupac izjavljuje da je vidio predmetnu nepokretnost, da je izvršio uobičajen pregled, te da predmetnu nepokretnost kupuje u viđenom stanju i bez ikakvih primjedbi.

V IZJAVE I JEMSTVA PRODAVCA I KUPCA

Ugovorne strane izjavljuju i jemče jedna drugoj sljedeće:

- da Prodavac ima pravo raspolaganja na nepokretnosti, koja je predmet ovog notarskog zapisa, bez ograničenja;
- da nepokretnost, koja je predmet ugovora, nema stvarnih i pravnih tereta, kako uknjiženih, tako i neuknjiženih, koji bi se mogli pojaviti prije ili nakon upisa Kupca, kao vlasnika nepokretnosti kod Uprave za nekretnine;
- da na predmetnoj nepokretnosti treća lica ne polažu pravo preče kupovine, niti bilo koje drugo stvarno ili obligaciono pravo;
- da nepokretnost nije pod zabranom raspolaganja, da ne postoje zakonska, sudska, ugovorena ili na drugi način ustanovljena ograničenja za prenos prava svojine na predmetnoj nepokretnosti;
- da nepokretnost nije predmet sudskog ili upravnog spora;
- da na nepokretnosti ne postoje registrovane ili neregistrovane službenosti;
- da sačinjavanje ovog ugovora nije u suprotnosti sa drugim ranije zaključenim poslovima, niti obavezama po bilo kom osnovu, te da u vezi ove nepokretnosti, nije zaključen ugovor, niti bilo koji drugi pravni posao, čije bi dejstvo moglo nastupiti nakon zaključenja ovog ugovora;
- da ne postoje druge činjenice i okolnosti koje ugovorne strane nisu predočile jedna drugoj, i ovom notaru, a za koje je realno pretpostaviti da bi (za slučaj da su bile saopštene ili na drugi način objelodanjene) uticale ili mogle uticati na odluku ugovornih strana u pogledu zaključenja ugovora ili njegove sadržine;

Prodavac se obavezuje da će u zakonskom roku štiti Kupca od svih trećih lica i da će Kupcu nadoknaditi sve troškove i eventualnu štetu ako bi se naknadno utvrdio neki od navedenih tereta.

VI PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI

Ugovorne strane saglasno konstatuju da će Kupac ući u posjed nepokretnosti nakon zaključenja ovog ugovora.

Od dana preuzimanja nepokretnosti, na Kupca padaju sve javne i komunalne dažbine koje se odnose na korišćenje nepokretnosti.

VII UKNJIŽBA(CLAUSULA INTABULANDI)

Prodavac je saglasan da se Kupac, **bez njegovog daljeg učešća**, na osnovu ovog ugovora uknjiži, kod Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, kao vlasnik, u obimu prava 1/1, bez tereta i ograničenja, nepokretnosti koja je u "A" listu lista nepokretnosti broj **603 KO Podgorica II** označena kao:-
- katastarska parcela broj 4597/3, plan 8, skica 30, potes Krnjevine, po načinu korišćenja građevinska parcela, površine 7 m2.

VIII ODOBRENJA

OC

U

4
V. d. /

Imajući u vidu da se, shodno Odluci Prodavca o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi dokompletiranja urbanističke parcele broj UP 127, Zona D, u zahvatu DUP-a „Zagorič 5“ u Podgorici, broj 01-018/21-7402 od 07.09.2021. (sedmog septembra dvije hiljade dvadeset prve) godine, ovaj ugovor zaključuje zbog dokompletiranja urbanističke parcele, **notar konstatuje** da u konkretnom slučaju nije neophodna saglasnost Vlade Crne Gore, shodno odredbama članova 34 stav 3 i 40 stav 2, tačka 3, Zakona o državnoj imovini.

IX POUKE I UPOZORENJA

Notar je stranke poučio i upozorio na sljedeće:

- da se pravo svojine stiče upisom u katastar nepokretnosti;
- da Uprava prihoda i carina utvrđuje poresku obavezu svojom procjenom vrijednosti nepokretnosti koja je predmet prodaje, bez obzira na ugovorenu kupoprodajnu cijenu, pa stranke izjavljuju da su to razumjele;
- da se, shodno odredbama Zakona o državnom premjeru i katastru, zahtjev za upis stvarnih prava na nepokretnostima, kao i drugih prava koja se upisuju u katastar nepokretnosti, mora podnijeti u roku od 15 (petnaest) dana, od dana zaključenja ugovora ili ispunjenja uslova za sticanje prava, u protivnom sticalac prava može biti kažnjen novčanom kaznom u iznosu od 500,00 € (pet stotina eura) do 5.000,00 € (pet hiljada eura).

Nakon upozorenja stranke ovlašćuju notara da u njihovo ime, Upravi za katastar i državnu imovinu, podnese zahtjev za upis prava svojine;

-da je Kupac u obavezi, da u roku od 15 (petnaest) dana, od dana sačinjavanja ovog zapisa, odnosno izdavanja njegovog otpravka, Upravi prihoda i carina podnese poresku prijavu za porez na promet nepokretnosti;

-da je obveznik poreza na nepokretnosti - vlasnik nepokretnosti na dan 1. januar godine za koju se utvrđuje porez, shodno članu 4 stav 1 Zakona o porezu na nepokretnosti i da su vlasnici nepokretnosti dužni da u roku od 30 (trideset) dana, od dana sticanja nepokretnosti podnesu poresku prijavu nadležnom poreskom organu jedinice lokalne samouprave.

Notar **upozorava** stranke da će primjerak ugovora dostaviti Upravi prihoda i carina, Upravi za imovinu, Državnom tužilaštvu, Državnoj revizorskoj instituciji, Zaštitniku imovinsko pravnih interesa i finansiranje terorizma i Upravi lokalnih javnih prihoda.

X OVLAŠĆENJA NOTARA

Stranke su saglasne da će notar greške u imenima i brojevima kao druge očigledne greške u pisanju i računanju, nedostatke u obliku i nesaglasnost otpavka notarskog zapisa sa izvornikom, nakon izdavanja otpavka moći ispraviti u svako doba bez učešća stranaka. Strankama će se dostaviti službena zabilješka o ispravci greške.

XI TROŠKOVI

Nakon što je notar **poučio** stranke da za naknadu i troškove notara odgovaraju solidarno i da se mogu drugačije dogovoriti, stranke saglasno izjaviše da **troškove** notarske obrade ovog ugovora, porez na promet nepokretnosti, kao i troškove za upis prava svojine kod Uprave za katastar i državnu imovinu, **snosi Kupac**.

04

U

5
P. M.

Naknada za rad notara obračunata je prema notarskoj tarifi, i to na sljedeći način, naknada po tarifnom broju 1 stav 1 NT u iznosu od 70,00 €, po tarifnom broju 19 stav 1, u iznosu od 10,00 €, što sa PDV-om od 21%, u iznosu od 16,80 €, čini ukupan iznos od 96,80 € (devedeset šest eura i osamdeset centi).-----

XII OTPRAVCI-----

Od ove notarski obrađene isprave otpravak dobijaju:-----

- Kupac (1x);-----
- Prodavac (1x);-----
- Uprava prihoda i carina (1x);-----
- Uprava za katastar i državnu imovinu(1x);-----
- Uprava za imovinu (1x);-----
- Državno tužilaštvo (1x);-----
- Državna revizorska institucija (1x);-----
- Zaštitnik imovinsko pravnih interesa (1x);-----
- Uprava lokalnih javnih prihoda (1x).-----

Na saglasan predlog stranaka, prilog otpravaka notarskog zapisa predstavljaće Odluku Prodavca o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi dokompletiranja urbanističke parcele broj UP 127, Zona D, u zahvatu DUP-a „Zagorič 5“ u Podgorici, broj 01-018/21-7402 od 07.09.2021. (sedmog septembra dvije hiljade dvadeset prve) godin, Potvrda Direkcije za imovinu, broj 13-421/21-579 od 16.09.2021. (šesnaestog septembra dvije hiljade dvadeset prve) godine, te izvod lista nepokretnosti broj 603 KO Podgorica II, od 17.09.2021. (sedamnaestog septembra dvije hiljade dvadeset prve) godine, dok preostala dokumentacija navedena u uvodnim napomenama, koja se nalazi u arhivi ovog notara, neće predstavljati prilog otpravka notarskog zapisa.-----

Notar je strankama pročitao ovaj notarski zapis, neposrednim pitanjima se uvjerio da isti odgovara volji stranaka, nakon čega su stranke izjavile, da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovoga pravnog posla, da su saglasne sa ovim zapisom, te da ga slobodnom voljom odobravaju i kako slijedi potpisuju u prisustvu notara, nakon čega je zapis potpisao i ovaj notar.-----

U Podgorici, dana 17.09.2021. (sedamnaestog septembra dvije hiljade dvadeset prve) godine, u 13:00 h (trinaest časova).-----

Za PRODAVCA,
Punomoćnik, Dino Kočan



KUPAC,
Vladimir Novosel

