

CRNA GORA

NOTAR

Igor Stijović

Podgorica,

ul. Novaka Miloševa broj 48

# NOTARSKI ZAPIS

## UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI

OTPRAVAK JE SAČINJEN ZA: Prodavca- Direkcija za imovinu Glavnog  
grada

---

U Podgorici, dana 05.02.2019.godine

CRNA GORA

NOTAR  
Igor Stijović  
Podgorica  
ul. Novaka Miloševa br.48

13-460/18-369  
05.02.19

Dana 05.02.2019 (petog februara dvijehiljadedevetnaeste) godine u 09:00 (devet)h preda mnom, dolje potpisanim Notarom Igorom Stijovićem, sa službenim sjedištem u Podgorici, ul. Novaka Miloševa broj 48, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis **Ugovora o prodaji nepokretnosti**, istovremeno su pristupila sljedeća lica:-----

-Za Direkciju za imovinu Glavnog grada sa sjedištem u Podgorici, ul. Jovana Tomaševića 2A:-----

u daljem tekstu:

Prodavac)-----

Momčilo Radunović

Kupac (u daljem tekstu: KUPAC).-

Notar vrši uvid u:-----

- Identifikacione isprave za Ugovarače;-----
- Notarski zapis „Punomoćje“ poslovne oznake UZZ br. 783/16 od 14.12.2016 godine sačinjenog u formi notarskog zapisa kod notara Sonje Radović; -----
- Saglasnost broj 13-460/18-369 od 01.02.2019 ( prvog februara dvijehiljadedevetnaeste) godine datu od strane direktora Mladena Ilića dana 01.02.2019g ( prvog februara dvijehiljadedevetnaeste) godine;-----
- List nepokretnosti br. 371 KO Donja Gorica, izdat dana 18.12.2018 godine od strane Uprave za nekretnine PJ Podgorica; -----
- Odluku o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi dokompletiranja urbanističke parcele broj B/170, u Zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 1“-Izmjene i dopune u Podgorici, donijetu od strane Gradonačelnika Glavnog grada -Podgorice dana 24.01.2019.(dvadesetčetvrtog januara dvijehiljadedevetnaeste)godine; -----
- Izveštaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti sačinjen od Komisije za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata u imovini Glavnog grada Podgorice pod brojem 13-460/18-369 od januara 2019 godine; -----
- Dopis Sekretarijata za finansije Upravi za imovinu br. 05-402/19-607 od 04.02.2019. ( četvrtog februara dvijehiljadedevetnaeste) godine-----
- Kopiju Rješenja Notarske komore Crne Gore br. NKCG-PG-17/2019 od dana 31.01.2019godine. -----

Ugovorne strane pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću izjavljuju da su identifikacione isprave, koje su predočili Notaru njihove vlastite i stečene na zakonit način, i da su podaci koje su saopštili Notaru, a koji nisu sadržani u tim ispravama, istiniti i tačni.-----

Ugovarači izjavljaju da su saglasni da se podaci iz njegovih identifikacionih isprava upotrijebe u svrhu sastavljanja ove notarski obrađene isprave u skladu sa Zakonom o notarima i Zakonom o zaštiti podataka o ličnosti .

### PRETHODNE NAPOMENE

Notar konstatuje da je Punomoćnik Prodavca ovlašten da samostalno, zaključuje Ugovore o prometu nepokretnosti, a na osnovu punomoćja sačinjenog u formi notarskog zapisa UZZ br. 783/2016 sačinjenog kod notara Sonje Radović dana 14.12.2016 godine i Saglasnosti broj 13-460/18-369 data od strane direktora Mladena Ilića dana 09.01.2018godine .

Uvidom u List nepokretnosti br. 371 KO Donja Gorica, notar konstatuje da je u:

-listu "A" upisana nepokretnost označena kao:

-katastarska parcela br. 4076/7, označena kao „Građevinska parcela“, površine 11 m<sup>2</sup>.

-u listu „B“ kao vlasnik je upisana Država Crna Gora-subjekt raspolaganja Glavni grad u vlasničkom obimu prava 1/1.

-u listu "G" nema upisanih tereta i ograničenja.

Notar je ugovorne strane upozorio na mogućnost da, neposredno prije sačinjavanja ovog zapisa, 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 u međuvremenu od vremena izdavanja predmetnog izvoda iz lista nepokretnosti došlo do vlasničkih promjena, kao i na mogućnost nesaglasnosti predočenog prepisa lista nepokretnosti i podataka upisanih u list nepokretnosti u katastra evidenciji nepokretnosti. Nakon toga, stranke izjavljaju da su to razumijele, da ne traže neposredan uvid notara u evidenciju katastra nepokretnosti, da zahtijevaju da se ovaj notarski zapis sačini na osnovu priloženog izvoda iz lista nepokretnosti i da prihvataju sve eventualne posljedice i rizike u vezi sa tim.

-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 je upoznao sa mogućnošću da zajednički izvrše uvid u sajt Uprave za nekretnine.

-Nakon upozorenja notara, Ugovorne strane izjavljaju da ne žele da izvrše uvid u sajt Uprave za nekretnine.

Nakon što je notar ispitao i uvjerio se u pravu volju ugovarača, podučio ih o dometima i pravnim posljedicama 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, ugovorne strane saglasno izjavljaju da zaključuju sljedeći:

### UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI

#### I PREDMET PRODAJE

1.1.Predmet prodaje je nepokretnosti upisana u Listu nepokretnosti broj 371 KO Donja Gorica, i označena kao:

-----  
-katastarska parcela br. 4076/7, označena kao „Građevinska parcela“, površine 11 m<sup>2</sup>.-----  
-----

**II PRODAJA**-----  
-----

2.1. Prodavac se obavezuje prenijeti na kupca pravo svojine u obimu 1/1 na nepokretnosti iz tačke I ovog ugovora, a Kupac se obavezuje Prodavcu isplatiti prodajnu cijenu, kako će to niže biti objašnjeno.-----  
-----

**III CIJENA**-----  
-----

3.1. Prodajna cijena nepokretnosti iz tačke I ovog ugovora iznosi 990,00 € (devetstodevedeset i 00/100), to jest 90,00€ (devedeset i 00/100) po m<sup>2</sup>, shodno Izvještaju o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti sačinjen od Komisije za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata u imovini Glavnog grada Podgorice pod brojem 13-460/18-369 od januara 2019 godine a sa kojim su stranke saglasne. -----  
-----

3.2. Kupac je prodajnu cijenu već isplatio a što s eutvrđuje iz dopisa Sekertarijata za finansije br. gornji.--  
-----

**IV ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE**-----  
-----

4.1. Prodavac izjavljuje da mu nikakvi skriveni nedostaci na predmetnoj nepokretnosti nisu poznati. Kupac je obišao nepokretnost i izjavljuje da je upoznat sa njenim stanjem, te da je kupuje u videnom stanju.----  
-----

4.2. Prodavac garantuje Kupcu, da predmetna nepokretnost nije pod zabranom raspolaganja, da ne postoji zakonska, sudska, ili na drugi način ustanovljena ograničenja za prenos prava svojine na predmetnoj nepokretnosti: da su predmetna nepokretnost slobodna od upisanih i neupisanih prava trećih lica, tereta i ograničenja, da na nepokretnosti treća lica ne polažu pravo preče kupovine, niti bilo koje drugo stvarno ili obiligaciono pravo, kao i da je ne terete nikakva potraživanja osigurana neuknjiženom hipotekom, kamate porezi i doprinosi. -----  
-----

4.3. Ukoliko se pojavi treće lice, koje istakne osnovano potraživanje u odnosu na predmetnu nepokretnost, Prodavac je dužan da, o svom trošku i u zakonskom roku, otkloni predmetne pravne nedostatke u razumnom roku, a ukoliko mu Prodavac ne pruži zaštitu od evikcije, Kupac može raskinuti ugovor i tražiti povraćaj prodajne cijene i zahtijevati da mu Prodavac nadoknadi štetu. Pravo kupaca na traženje zaštite od prodavca uslijed pravnih nedostataka gasi se istekom godine dana od saznanja za postojanje pravnih pretenzija trećeg. -----  
-----

4.4. Prodavac izjavljuje da nepokretnost nije predmet ugovora o zakupu.-----  
-----

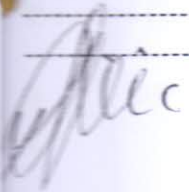
**-V PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI**-----  
-----

5.1. Nepokretnost koja je predmet prodaje je već u državinskom i vlasničkom posjedu Kupca. Tako da su svi tereti i opasnosti već prešli na njega.-----  
-----

**VI SAGLASNOST ZA UKNJIŽBU PRAVA SVOJINE (CLAUSULA INTABULANDI)** -----  
-----

6.1 Prodavac je saglasan da se na osnovu ovog ugovora, bez njegove dalje saglasnosti ili prisustva, kupac može uknjižiti u katastru nepokretnosti kod nadležne područne jedinice Uprave za nekretnine, kao nosilac prava svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz člana I ovog ugovora, bez ikakvih daljih uslova i ograničenja uz potvrdu o isplati kupoprodajne cijene. -----  
-----

**VII ODOBRENJA I PRAVO PREČE KUPOVINE:**-----  
-----



7.1 U konkretnom slučaju, ispitavši sve okolnosti, notar je saopštio ugovaračima da prodaja predmetne nepokretnosti po ovom ugovoru ne podliježe nikakvim odobrenjima, ne postoji zakonsko pravo preče kupovine, niti je upisano ugovoreno pravo preče kupovine, a Prodavac istovremeno izjavljuje da ne postoji neupisano pravo preče kupovine.

### VIII TROŠKOVI I POREZI

8.1 Notar je poučio Ugovarače da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom, odgovoraju solidarno i da mogu drukčije ugovoriti, pa nakon toga, oni izjavljuju da troškove ovog notarskog zapisa, troškove upisa prenosa svojine i druge troškove snosi Kupac.

### IX POUKE I UPOZORENJA:

-Pored upozorenja na domete, značaj i posljedice ovog pravnog posla, kao i pouka i upozorenja iznijetih u prethodnim tačkama ovog notarskog zapisa, notar je poučio i upozorio ugovorne strane na sljedeće:-----

- 9.1. da se pravo svojine na predmetnoj nepokretnosti stiče tek upisom u katastar nepokretnosti;-----
- 9.2. da će notar, po službenoj dužnosti otpravak ovog ugovora-notarskog zapisa dostaviti Upravi za nekretnine-PJ Podgorica, Poreskoj upravi i Upravi lokalnih javnih prihoda;-----
- 9.3. na mogućnost upisa zakonske hipoteke na predmetnoj nepokretnosti ukoliko Prodavac ima neplaćene poreze, te da bi bilo cijelishodno pribaviti uvjerenje o plaćenom porezu, pa ugovorne strane izjavljuju da odustaju od te vrste provjere.-----
- 9.4. na posljedice ograničenja i isključenja od odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke, kao i za ograničenje javno-pravne prirode koja Kupcu nisu bila poznata, a ako je Prodavac za njih znao ili je mogao znati, odnosno znao da se mogu očekivati, a nije ih saopštio Kupcu.-----
- 9.5. Notar, takođe, ukazuje :-----
  - 9.5.1. da ovaj pravni posao podliježe plaćanju poreza na promet nepokretnosti u visini od 3% od vrijednosti utvrđene u ovom ugovoru; -----
  - 9.5.2. da je sticalac odnosno kupac obveznik plaćanja poreza na promet nepokretnosti;-----
  - 9.5.3. da se porez plaća u roku od 15 dana od dana sačinjavanja ovog zapisa i to podnošenjem poreske prijave Poreskoj upravi-Filijala Podgorica, zajedno sa dokazom o plaćenom porezu na promet, te da nepostupanje po navedenom, povlači prekršajnu odgovornost.-----
  - 9.5.4. da poreska uprava može, bez obzira na vrijednost prodane nepokretnosti utvrđene u ovom zapisu i sama utvrđivati njenu vrijednost, a radi utvrđenja visine poreske osnovice.-----

### X OVLAŠĆENJE ZA POSTUPANJE:

Kupac ovlašćuje notara da u njegovo ime podnese Upravi za nekretnine-PJ Podgorica zahtjev za uknjižbu prava vlasništva nad prodatom nepokretnošću.

### XI ZAVRŠNE ODREDBE

Ugovorne strane 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 i da o tome obavjesti ugovorne strane.

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

**OTPRAVAK IZVORNIKA :**-----

Prodavac (2x) -----

Kupac (1x) -----

Uprava za nekretnine-PJ Podgorica (1x) -----

Poreska uprava (1x)-----

**FOTOKOPIJU:**-----

Uprava lokalnih javnih prihoda Opštine Podgorica(1x) -----

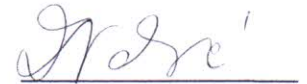
Uprava za sprečavanje pranja novca i finansiranje terorizma (1x)-----

Nagrada za rad Notara za sastav zapisa obračunata je prema tarifnom broju 1 tačka 1 i 2 NT i tarifnom broju 19 NT u iznosu od 80,00 €, PDV (21%) u iznosu od 16,80 €, ukupno 96,80 €.

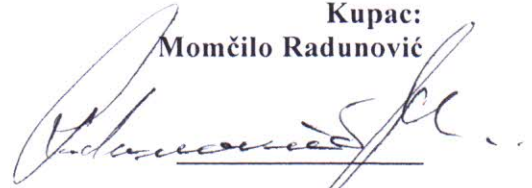
Notar je ugovornim stranama pročitao notarski zapis, neposrednim pitanjima uvjerio se da njegova sadržina odgovara njihovoj volji, nakon čega su oni izjavili da su razumjeli sadržinu ovog pravnog posla da ga, kao takvog odobravaju, nakon čega ga potpisuju, a zatim to čini i notar.

Završeno u 09:30(devet i trideset)h.

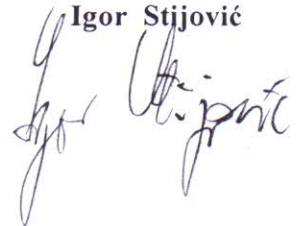
za Prodavca:  
Dragica Vidić, punomoćnik



Kupac:  
Momčilo Radunović



NOTAR :  
Igor Stijović







Ja, **NOTAR, Igor Stijović**, iz Podgorice, ul. Novaka Miloševa br.48, potvrđujem da sam ovaj otpravak uporedio sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdio da se, doslovno, podudara sa izvornikom.-----

Otpravak je ovjeren, potpun, bez priloga.-----

U arhivi notara se čuvaju:-----

-Identifikacione isprave za Ugovarače;-----

-Notarski zapis „Punomoćje“ poslovne oznake UZZ br. 783/16 od 14.12.2016 godine sačinjenog u formi notarskog zapisa kod notara Sonje Radović; -----

-Saglasnost broj 13-460/18-369 datu od strane direktora Mladena Ilića dana 01.02.2019.godine;-----

-List nepokretnosti br. 371 KO Donja Gorica, izdat dana 18.12.2018 godine od strane Uprave za nekretnine PJ Podgorica; -----

-Odluku o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi dokompletiranja urbanističke parcele broj B/170, u Zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 1“-Izmjene i dopune u Podgorici, donijetu od strane Gradonačelnika Glavnog grada -Podgorice dana 24.01.2019.godine; -----

-Izveštaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti sačinjen od Komisije za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata u imovini Glavnog grada Podgorice pod brojem 13-460/18-369 od januara 2019 godine; -----

-Dopis Sekretarijata za finansije Upravi za imovinu broj 05-402/19-607 od 04.02.2019 godine; -----

-Kopiju Rješenja Notarske komore Crne Gore br. NKCG-PG-17/2019 od dana 31.01.2019.godine. -----

-Troškovnik.-----

**UZZ 110/2019**  
**NKCG-PG-17/2019**

Otpravak je sastavljen za: Prodavac

Podgorica, 05.02.2019.godine



**Notar:**  
Igor Stijović