

**NOTAR**  
**Dragoljub Strugar**  
**Podgorica**  
**Ul. Jovana Tomašević**

**UZZ 231/2018**

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

**Podgorica, 05.09.2018.godine**

13-460/18-105

13.09 2018 год.

CRNA GORA  
NOTAR  
Strugar Dragoljub  
Podgorica, ul. Jovana Tomaševića br. 17.

OTPRAVAK  
IZVORNIKA

Dana 05.09.2018. (petog-septembra-dvije-hiljade-osamnaeste) 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-371/2018 od 28.08.2018.godine (dvadeset-osmog-avgusta-dvije-hiljade-osamnaeste), određen sam za sačinjavanje notarskog zapisa Ugovora o prodaji-prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu, sa strankama:-----

1. U ime **GLAVNOG GRADA-PODGORICA**, koga zastupa **Direkcija za imovinu Glavnog grada- Podgorice**, sa sjedištem u Podgorici, ul.Vuka Karadžića broj 41, na osnovu Odluke o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi dokompletiranja urbanističke parcele, broj A9-UP17, u zahvatu DUP-a "Zagorič 2" Izmjene i dopune u Podgorici, a nju po punomoćju, **UZZ 783/2016 od 14.12.2016.godine** (četрнаestog-decembra-dvije-hiljade-šesnaeste), sačinjenog u formi notarskog zapisa od strane notara Radović Sonje, **punomoćnik**

**Punomoćnik Prodavca** (u daljem tekstu: **Punomoćnik Prodavca**) i-----

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

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

1. Odluku o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu broj: 01-031/18-5656, od dana 22.08.2018.godine (dvadeset-drugog-avgusta-dvije-hiljade-osamnaeste), koju notar prilaže izvorniku u originalu;-----
2. List nepokretnosti broj 603 KO Podgorica II, izdat od Uprave za nekretnine Područna jedinica Podgorica dana 30.08.2018. (tridesetog-avgusta-dvije-hiljade-osamnaeste) godine, koji Notar prilaže izvorniku u originalu;-----
3. Izveštaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti-građevinskog zemljišta, broj: 13-460/18-105, sačinjen od strane Komisije za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata u imovini Glavnog grada-Podgorice, dana 25.06.2018.godine (dvadeset-petog-juna-dvije-hiljade-osamnaeste), koji notar prilaže izvorniku u originalu;-----

*D.M.* *K.M.*

4. Kopija plana broj 14, izdata od Uprave za nekretnine PJ Podgorica dana 23.03.2018.godine (dvadeset-trećeg-marta-dvije-hiljade-osamnaeste), koju notar prilaže izvorniku u originalu;-----
5. 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;-----
- 6.Saglasnost Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorice od 31.08.2018. (petog-septembra-dvije-hiljade-osamnaeste) godine, koju notar prilaže spisima predmeta u originalu;-----
- 7.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.-----
8. 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 23.03.2018 godine (dvadeset-trećeg-marta-dvije-hiljade-osamnaeste). Punomoćnik Prodavca izjavljuje da je navedeno Punomoćje na snazi u trenutku zaključenja ovog pravnog posla i da nije opozvano.-----

Uvidom u navedenu Odluku o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi dokompletiranja urbanističke parcele, broj A9-UP17, u zahvatu DUP-a "Zagorič 2" Izmjene i dopune u Podgorici, notar je utvrdio da se ista odnosi na prenos prava svojine na građevinskom zemljištu površine 10 m<sup>2</sup>, označeno katastarskom parcelom broj 1841/3, po načinu korišćenja građevinska parcela, površine 7m<sup>2</sup> i katastarska parcela broj 1866/2 po načinu korišćenja građevinska parcela površine 3m<sup>2</sup>, iz lista nepokretnosti broj 603 KO Podgorica II, radi dokompletiranja urbanističke parcele broj A9-UP17 u zahvatu DUP-a "Zagorič 2" Izmjene i dopune u Podgorici. -----

Pravni osnov za prenos prava svojine na građevinskom zemljištu radi dokompletiranja urbanističke parcele broj A9-UP17 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" -Izmjene i dopune 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 pretsjednik opštine.-----

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

 v.m.

2  
SD

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

Notar je uvidom List nepokretnosti broj 603 KO Podgorica II , izdat od Uprave za nekretnine Područna jedinica Podgorica dana 30.08.2018. godine (tridesetog-avgusta-dvije-hiljade-osamnaeste) utvrdio, da je na dan izdavanja istog na predmetnoj nepokretnosti kao isključivi nosilac prava svojine upisana Crna Gora-subjekt raspolaganja Glavni grad-Podgorica, V.Karadžića broj 41, u obimu vlasništva 1/1, 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 namjeranih 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**

Uvidom u List nepokretnosti broj 603 KO Podgorica II, izdat od Uprave za nekretnine Područna jedinica Podgorica dana 30.08.2018. godine (tridesetog-avgusta-dvije-hiljade-osamnaeste) koji su mi stranke prezentovale u originalu, te koji se prilaže izvorniku ovog notarskog zapisa, ustanovio sam da je predmet prodaje-prenosa prava svojine, nepokretnosti označene kao:-----

**-katastarska parcela broj 1841, podbroj 3, površine 7m<sup>2</sup>, potes Danilovgradska, po kulturi građevinska parcela.**

**-katastarska parcela broj 1866, podbroj 2, površine 3m<sup>2</sup>, potes Zagorič, po kulturi građevinska parcela.**

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

**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. ovog ugovora iznosi **135,00€/m<sup>2</sup>** (stotinu-trideset-pet-i-00/100-eura-po-jednom-metru-kvadratnom), shodno Izvještaju o procijeni tržišne vrijednosti

nepokretnosti-zemljišta sačinjen od Komisije za procijenu vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata u imovini Glavnog grada-Podgorice, od dana 25.06.2018.godine (dvadeset-petog-juna-dvije-hiljade-osamnaeste), a sa kojim su stranke saglasne, što za cjelokupnu površinu predmetnih nepokretnosti od 10m<sup>2</sup> čini ukupan iznos naknade od 1.350,00€ (jedna-hiljada-tri-stotine-pedeset-i-00/100-eura), koju će kupac isplatiti Prodavcu u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja ovog Ugovora, na žiro račun Budžeta Glavnog grada Podgorice, broj 550-3574-31, sa pozivom na broj ovog notarskog zapisa.

Nakon isplate cjelokupnog iznosa naknade Glavni grad će izdati Kupcu potvrdu o izmirenim obavezama, koja će biti dostavljena i ovom notar, a do tada notar neće izdavati otpравak ovog izvornika.

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

Posjed na predmetnoj nepokretnosti, koristi, tereti i opasnosti prelaze na Kupce odmah nakon uplate cjelokupnog iznosa naknade.

#### 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 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.

*DM*  
*V.M.*

*SD*<sup>4</sup>

-----  
**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 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.-----  
-----

*DM*  
*V.M.*

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 80,00€.

PDV je obračunat u iznosu od 16,80€.

Ukupna naknada za obradu ovog notarskog zapisa obračunata je u iznosu od 96,80€.

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 posledice ovog pravnog posla i odobravaju.

U Podgorici, dana 05.09.2018. (petog-septembra-dvije-hiljade-osamnaeste) godine, završeno u 11:30 (jedanaest-časova-i-trideset-minuta).

*Prodavac:*  
Za Glavni grad Podgorica  
Punomoćnik,

Valentina Martinović

*Valentina Martinović*

**Kupac:**

Dejan Marković

*Dejan Marković*

Strugar Dragoljub





