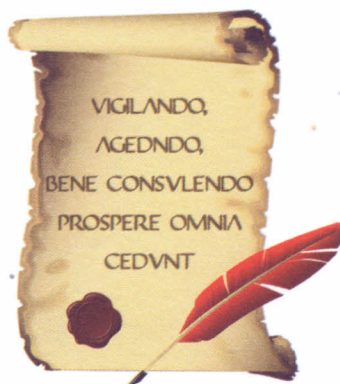


CRNA GORA
NOTAR
VUKČEVIĆ ANDRIJANA
PODGORICA



OTPRAVAK

NOTARSKI ZAPIS: UZZ

UGOVOR O PROBAJI NEPOKRETNOSTI

153/2018
NKCG/PG-74/2018
00 04.06.2018g

STRANKE

PRODAVAC: "GOLDEN ESTATE" DOO PODGORICA

ICUPAC: GLAVNI GRAD PODGORICA

VA

PODGORICA, Bulevar Mihajla Lalića br. 42
TEL/FAX: 020/265-400 MOB: 069/151-769
E-mail: vukcevicandrijana@t-com.me
notarska.kancelarija.saradnici@gmail.com

CENNA GORA
NOTAR
VUKČEVIĆ ANDRIJANA
PODGORICA
Bulevar Mihaila Lalića broj 42

UZZ 153/2018
NKCG-PG 74/2018

OTPRAVAK
IZVORNIKA

13-460/17-222
23-09 2018

Dana 20.04.2018.(dvadesetog četvrtog dvijehiljadeosamnaeste) godine, u 12,00h (dvanaest sati), ja, Vukčević Andrijana, notar sa službenim sjedištem u Podgorici, Bulevar Mihaila Lalića broj 42, na osnovu **Ujedenja NKCG-PG-74/2018 od 04.04.2018.**(četvrtog četvrtog dvijehiljadeosamnaeste)godine određena sam za sačinjavanje **notarskog zapisa UGOVORA O PRODAJI NEPOKRETNOSTI**, između ugovornih strana:

DRUŠTVO ZA INŽENJERING, GRAĐEVINARSTVO I INVESTICIJE "GOLDEN ESTATE"DOO

daljem tekstu: **(PRODAVAC)**.

GLAVNI GRAD PODGORICA, sa sjedištem u Podgorici, ul. Njegoševa broj 13, kojeg na osnovu **Odluke Skupštine Glavnog grada Podgorice o pribavljanju građevinskog zemljišta radi dokompletiranja urbanističkih parcela broj 24 i 25 u zahvatu DUP-a "Dajbabe Zelenika – dio planske zone 11, broj 02-030/17-1501 od 21.12.2017. godine.** zastupa **Direkcija za imovinu, po punomoćniku,**

daljem tekstu:**KUPAC**).

U daljem tekstu prodavac i kupac (ugovorne strane).

PRETHODNE NAPOMENE:

Notar je ustanovila da se nepokretnost koja je objekat ovog pravnog posla, nalazi na službenom području ovog notara, u Podgorici, KO Dajbabe, te da je shodno tome, ovaj notar nadležan za postupanje i da ne postoje smetnje za sačinjavanje ovog notarskog zapisa.

Notar je izvršila neposredan uvid u priloženu dokumentaciju kako slijedi:

Ovjereni prepis otpravka izvornika punomoćja UZZ 609/2018 od 19.04.2018.godine, sačinjeno u formi notarskog zapisa od strane notara Milošević Anđelka, sa službenim sjedištem u Podgorici, ul. Oktobarske revolucije broj 7, iz kojeg se utvrđuje da je imenovani punomoćnik ovlašćen za zaključenje predmetnog pravnog posla.

Saglasnost „Golden Estate“ DOO Podgorica za prodaju zemljišta od 30.03.2018.godine.

Ovjereni prepis otpravka izvornika punomoćja UZZ 783/2016 od 14.12.2016.godine, sačinjeno u formi notarskog zapisa od strane notara Radović Sonje, sa službenim sjedištem u Podgorici, ul. Moskovska

broj 169 i **Saglasnosti direktora Direkcije za imovinu broj 13-460/17-222 od 12.04.2018.godine** kojom je data saglasnost gore imenovanom punomoćniku, po punomoćju UZZ 783/2016 da u ime Glavnog grada Podgorica zaključi ugovor sa Prodavcem iz Podgorice, po naprijed navedenoj Odluci. -----

Odluka Skupštine Glavnog grada Podgorice o pribavljanju građevinskog zemljišta radi dokompletiranja urbanističkih parcela broj 24 i 25 u zahvatu DUP-a "Dajbabe Zelenika – dio planske zone 11", broj 02-030/17-1501 od 21.12.2017. godine, objavljena u („Službenom listu CG-opštinski propisi br. 39/10; 18/12; i 38/17) iz koje se utvrđuje da se odobrava Glavnom Gradu Podgorica kupovina građevinskog zemljišta, uz naknadu, građevinskog zemljišta – katastarske parcele broj 1289 podbroj 2, površine 1m² iz lista nepokretnosti broj 635 KO Dajbabe, svojina "Golden Estate" DOO Podgorica, radi dokompletiranja urbanističke parcele broj 24 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dajbabe Zelenika- dio planske zone 11“, izmjene i dopune u Podgorici, a za čije sprovođenje je ovlaštena Direkcija za imovinu Glavnog grada Podgorica.-----

Prepis iz lista nepokretnosti broj 635 KO Dajbabe, izdat od Uprave za nekretnine CG-PJ Podgorica, broj 101-956-20066/2018 od 17.04.2018.godine.-----

Izvod iz lista nepokretnosti broj 361 KO Dajbabe, izdat od Uprave za nekretnine CG-PJ Podgorica, broj 101-956- 17549/2018 od 03.04.2018.godine.-----

Rješenje Uprave za nekretnine – PJ Podgorica broj 953-101-UP-11684/17 od 12.10.2017. godine, kojim je dozvoljena parcelacija predmetne katastarske parcele u katastarskom operatu, shodno DUP-u.-----

Izvod iz DUP-a , izdat od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 08-351/17-607 dana 28.06.2017.godine.-----

Ovjerena kopija radnog originala katastarskog plana izdata od Uprave za nekretnine PJ Podgorica, broj 958-101-4444/2017 od 27.11.2017.godine, za katastarske parcele broj 1290 podbroj 4; broj 1290 podbroj 5; broj 1290 podbroj 6 i broj 1289 podbroj 2.-----

Izveštaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti, sačinjen od strane Komisije za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata u imovini Glavnog grada Podgorice broj 13-460/17-222 od 30.11.2017.godine, iz kojeg se utvrđuje da je tržišna vrijednost predmetnog zemljišta 113,00 €/1m² (stotinu trinaest eura za jedan metar kvadratni), odnosno ukupno 113,00 € (1m²x 113€/1m²), (stotinu trinaest eura), te da je procjena izvršena od strane nadležnog organa propisanog zakonom i Statutom Glavnog grada.-----

Rješenje NKCG-PG 74/2018 od 04.04.2018. (četvrtog četvrtog dvijehiljadeosamnaeste) godine, kojim je na osnovu čl. 9. st. 4. i 5. Zakona o notarima i čl. 6. Privremenih pravila za primjenu čl. 9. st. 4. i 5. Zakona o notarima, ovaj notar određen za sačinjavanje ovog notarskog zapisa. -----

Notar je pročitala ugovornim stranama naznačene isprave i iste nijesu imale primjedbi na njihovu sadržinu, pa se ove isprave u originalu i ovjerenom prepisu prilažu uz ovaj izvornik.-----

Notar je obavila razgovor sa ugovornim stranama i ustanovila da su iste sposobne i ovlaštene za zaključenje ugovora o prodaji nepokretnosti, te da imaju ozbiljnu i pravu volju za ovaj pravni posao. Objasnila sam im činjeničnu i pravnu situaciju, te poučila o pravnom učinku ovog pravnog posla kao i njegovim posljedicama, uzeto pri tom da neiskusne i nevjeste stranke ne budu oštećene. Nakon toga njihove izjave volja jasno i jedvosmisleno sam zapisala u obliku notarskog zapisa. Prisutni su djelujući kako je naznačeno za notarskuobradu izjavili sledeći:-----

-----**UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI**-----

-----**Uvodni dio**-----

-----**Čl. 1**-----

Na osnovu Prepisa iz lista nepokretnosti **635 KO Dajbabe**, izdat od Uprave za nekretnine CG-PJ Podgorica, broj 101-956-20066/2018 od 17.04.2018. godine, notar je je utvrdila da je kao nosilac prava svojine **na katastarskoj parceli broj 1289 podbroj 2, po kulturi pašnjak 5.klase, površine 1m², upisan DOO „Golden Estate“ Podgorica, sa obimom prava 1/1.**-----
U listu G, ne postoje upisani tereti i ograničenja.-----

OBJEKAT PRODAJE je katastarska parcela broj 1289 podbroj 2, površine 1m² koja predstavlja dio urbanističke parcele 24, u daljem tekstu: (**OBJEKAT PRODAJE**), koja sa katastarskom parcelom broj 1290 podbroj 4 iz lista nepokretnosti broj 361 KO DAJBABE, u svojini Kupca, predstavlja urbanističku parcelu broj 24, u zahvatu DUP- a „Dajbabe Zelenika- dio planske zone 11“, izmjene i dopune u Podgorici.-----

Kupac je izvršio uvid ovjerenu kopiju radnog originala katastarskog plana i drugu priloženu dokumentaciju i izjavljuje da su mu poznate granice i položaj predmetne katastarske parcele. Upoznat je sa Izvodom iz DUP-a izdatom od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 08-351/17-607 dana 28.06.2017.godine.-----

Notar je vršila uvid u sajt Uprave za nekretnine PJ Podgorica dana 20.04.2018.godine i utvrdila da za objekat prodaje ne postoje evidentirani aktivni zahtjevi kod katastarskog operata. Ugovorne strane od notara zahtijevaju da se na osnovu dostavljene dokumentacije sačini ovaj ugovor, jer smatraju da nije potrebno vršiti poseban uvid u evidenciju Katastra nepokretnosti, nakon čega notar upozorava kupca da sa tim preuzima rizik tačnosti zemljišno knjižnog stanja u pogledu eventualno upisanih tereta, kao i promjena stvarnih prava u listu nepokretnosti. Nakon toga stranke izjavljuju da su to razumjele, da ne traže neposredni uvid notara u evidenciju katastra nepokretnosti i da prihvataju eventualne posljedice i rizike u vezi s tim.-----

-----**PREDMET**-----

-----**Čl.2**-----

Prodavac se obavezuje da na kupca prenese pravo svojine na **katastarskoj parceli broj 1289 podbroj 2,** po kulturi pašnjak 5.klase, površine 1m², **upisanoj u listu nepokretnosti broj 635 KO Dajbabe** i da istu preda u posjed, **danom zaključenja ovog pravnog posla,** a kupac se obavezuje da prodavcu isplati kupoprodajnu cijenu i preuzme nepokretnost u ugovorenom roku.-----

-----**CIJENA**-----

-----**Čl.3**-----

Kupoprodajna cijena za predmetnu nepokretnost, iznosi 113,00€ (stotrinaest eura), utvrđena izvještajem Komisije za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata u imovini Glavnog grada Podgorice broj 13-460/17-222 od 30.11.2017.godine.-----

Kupac se obavezuje da ugovorenu cijenu uplati na žiro račun Prodavca, broj 560-128-25, otvoren kod Universal Capital banke, danom zaključenja ovog pravnog posla.-----

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

-----**Čl.4**-----

Notar je ugovorne strane upozorila na odredbe ZOO-a koje se odnose na odgovornost prodavca za materijalne i pravne nedostatke prodane stvari, a naročito kada postoje materijalni nedostaci za koje prodavac odgovara, a koji su nedostaci za koje prodavac ne odgovara.-----

Prodavac odgovara za materijalne nedostatke prodane 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 -----

VE *A*

.....
nepokretna stvar nema potrebna svojstva za njenu redovnu upotrebu i ako nema svojstva za naročitu upotrebu za koju je kupac nabavlja.-----

.....
Kupac izjavljuje da je vidio predmetnu nekretninu, da je izvršio uobičajen pregled, te da predmetnu nepokretnost kupuje radi formiranja urbanističke parcele. Nepokretnost se prenosi sa garancijom da ima površinu navedenu u katastru nepokretnosti.-----

.....
Prodavac garantuje Kupcu, da je predmetna nepokretnost isključivo njegova svojina; da ima pravo raspolaganja bez ograničenja; da nepokretnost 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 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 ne postoji osnov za pokretanje takvih postupaka, 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.-----

.....
Notar je poučila ugovorne strane posljedicama ograničenja ili isključenja odgovornosti, te ih upozorila, 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, ili ako je prodavac za njih znao ili je mogao znati, odnosno, znao da se mogu očekivati, a nije ih saopštio kupcu.-----

PRELAZAK POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI

ČI.5

.....
Ugovorne strane saglasno izjavljuju da će kupac ući u posjed predmetne nepokretnosti, danom zaključenja ovog pravnog posla. Od dana izvršene primopredaje predmetne nepokretnosti, na Kupca prelaze sve koristi, tereti i opasnosti.-----

.....
Sa danom preuzimanja u posjed i pravosnažnošću Rješenja o uknjižbi vlasništva na objektu prodaje, Kupac se obavezuje da će prijaviti se za poreske i druge obaveze koje ga kao vlasnika terete po osnovu Zakona.-----

CLAUSULA INTABULANDI

ČI.6

.....
Prodavac je saglasan, da se u Katastru nepokretnosti PJ Podgorica, bez njegovog daljeg prisustva, pitanja i saglasnosti, na osnovu ovog notarskog zapisa izvrši brisanje prava svojine prodavca i izvrši upis prava svojine na kupca, **GLAVNI GRAD PODGORICA, u obimu od 1/1, na katastarskoj parceli broj 1289 podbroj 2, po kulturi pašnjak 5.klase, površine 1m², upisanoj u listu nepokretnosti broj 635 KO Dajbabe.**-----

TROŠKOVI, POREZI

ČI.7

.....
Notar je poučila ugovorne strane, da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom, shodno članu 15 Tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara (Službeni list CG br.6/12), odgovaraju solidarno i da mogu drugačije ugovoriti, pa nakon toga, ugovorne strane saglasno izjavljuju, da će troškove ovog zapisa kao i troškove upisa prenoša svojine i druge troškove u vezi sa tim, snositi kupci. Osnov za izračunavanje visine notarske naknade za ovu notarsku obradu je utvrđeni iznos kupoprodajne cijene.-----

ODOBRENJA, PRAVO PREČE KUPOVINE

ČI. 8

.....
Prodavac izjavljuje da su sve isprave, koje su date na uvid Kupcu i notaru vjerodostojne, a podaci u njima -----

tačni, da ne postoje druge činjenice i okolnosti, čije bi postojanje podrazumijevalo traženje dodatnih odobrenja i saglasnosti, da mu nije poznato postojanje bili kakvih javno pravnih ograničenja, koje se odnose na predmetnu nepokretnost. Prodavac izjavljuje da ovaj ugovor ne podliježe nikakvim odobrenjima i da u konkretnom slučaju ne postoji zakonsko pravo preče kupovine, niti ugovoreno pravo preče kupovine.-----

-----**POUKE I UPOZORENJA**-----

-----**ČI.9**-----

Notar je ugovorne strane, u skladu sa odredbom čl.48 Zakona o notarima Crne Gore, poučila i upozorila na sljedeće:-----

- na odredbe čl. 34. i 40 st.2 tač. 3 Zakona o državnoj imovini, koji propisuju 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 i član 6. da imovinska prava i ovlašćenja u pogledu državne imovine koja pripada lokalnoj samoupravi vrši organ jedinice lokalne samouprave određen zakonom i statutom opštine; -----
 - na odredbe čl. 59 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, koji propisuje da vlasnik katastarske parcele trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije; -----
 - na odredbe člana 72. stav 1.tačka 19a Statuta Glavnog grada koji propisuje da Gradonačelnik vrši prenos prava svojine na građevinskom zemljištu Glavnog grada u slučaju dokompletiranja urbanističke parcele koja je u svojini pravnog ili fizičkog lica, u skladu sa Zakonom i planom parcelacije, Uredbom o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini, koja u čl. 23 određuje da se prodaja zemljišta u državnoj imovini iz već citirane odredbe Zakona o državnoj imovini, vrši na nivou procijenjene tržišne vrijednosti, što je utvrđeno iz Procjene ovlaštenog organa Direkcije za imovinu Glavnog grada, što je utvrđeno uvidom u Odluku o organizaciji i načinu rada uprave Glavnog grada Podgorice (Odluka objavljena u Službenom listu CG – opštinski propisi, br.19/13,32/14,34/15), Statut Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi, br. 28/2006), Odluku o izmjenama i dopunama Statuta Glavnog grada (Odluka objavljena u Službenom listu CG – opštinski propisi, br.39/10), Odluku o dopuni Statuta Glavnog grada (Odluka objavljena u Službenom listu CG – opštinski propisi, br.18/12).-----
 - da je ovaj pravni posao sačinjen na osnovu izvoda iz lista nepokretnosti i na osnovu dokumentacije koja se nalazi kao prilog ovog pravnog posla, koji su od strane prodavca dostavljeni notarima i gdje stranke oslobađaju notara za provjeru zemljišno knjižnog stanja i vjerodostojnost priloženih isprava;-----
 - da se pravo svojine na nepokretnosti stiče, upisom u Katastar nepokretnost (načelo prvenstva tj. prema vremenskom redosledu podnošenja zahtjeva za upis) i da je sticalac prava svojine dužan da zahtjev za uknjižbu podnese najkasnije godinu dana, od dana zaključenja ovog pravnog posla, a ukoliko to ne učini u ovom roku, može biti kažnjen novčanom kaznom u iznosu od 50,00€-1000,00€, a shodno odredbama Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti;-----
 - Prodavca mogućnostima njegovog osiguranja u vezi sa dospeljošću plaćanja ugovorene cijene, kao što je pristajanje Kupca na izvršenje bez odlaganja na predmetu prodaje za iznos neisplaćenog dijela cijene i sporednih potraživanja, deponovanjem dijela cijene na notarski račun za stranke, davanje saglasnosti za prenos prava svojine odmah u Ugovoru, uz istovremeni nalog notarima da izdaje samo olpravak dijela akta, koji neće sadržavati saglasnost za prenos svojine do isplate cjelokupne cijene (clausula intabulandi), zatim na mogućnost davanja saglasnosti za prenos prava svojine na Kupca u posebnoj ispravi, koja će biti predata Kupcu kada se isplati cjelokupna cijena, te ga upozorila na posljedice suprotnog postupanja. -----
 - Kupca na mogućnost ugovaranja isplate cijene prodavcu preko notarskog računa za stranke i njenu isplatu s tog računa Prodavcu, tek kada se Kupac uknjiži u katastar nepokretnosti sa pravom svojine, ovo usled mogućnosti višestruke prodaje i drugih rizika koji mogu nastupiti nakon zaključenja ovog Ugovora; da i kako - predbilježba osigurava kupca (štiti od rizika dvostruke prodaje ili nekih drugih upisa koji imaju prvenstvo upisa), da se opravdanjem predbilježba pretvara u uknjižbu sa dejstvom od momenta podnošenja zahtjeva za upis predbilježbe i posebno da se predbilježba, po službenoj dužnosti, ili po zahtjevu stranke, briše istekom zadnjeg dana za njeno opravdanje, s tim da rok za opravdanje predbilježbe ne može biti kraći od trideset, niti duži od od šezdeset dana od dana prijema rješenja o predbilježbi; da notarski zapis, shodno članu 54 stav 1 Zakona o notarima, može biti izvršna isprava, koja je izjednačena sa pravosnažnom sudskom odlukom. -----
- (Članom 54 stav 1 Zakona o notarima propisana je mogućnost da notarski zapis ima svojstvo izvršne isprave

