



Crna Gora - Glavni grad - Podgorica
DIREKCIJA ZA IMOVINU
Ul. Jovana Tomaševića 2A, Podgorica

Broj: 13-421/22-694

UZZ.br.237/2023
NKCG-PG-202/2023

CRNA GORA

NOTAR

JELENA ANDRIJAŠEVIĆ

Podgorica, ulica Vuka Karadžića broj 5

Datum: 03.11.2023.g.

**OTPRAVAK
IZVORNIKA**

Dana 03.11.2023. (trećeg novembra dvije hiljade dvadeset treće) godine, u 12.30 h (dvanaest časova i trideset minuta), preda mnom, dolje potpisanim notarom Jelenom Andrijašević, sa službenim sjedištem u Podgorici, ulica Vuka Karadžića broj 5, sa zahtjevom, da na osnovu njihove izjave volje, sačinim **notarski zapis ugovora o prodaji**, istovremeno su se obratili:-----

1. CRNA GORA-GLAVNI GRAD PODGORICA, (u daljem tekstu : Prodavac), zastupan po Direkciji za imovinu

2. Pavle Perović,

Podatke o Prodavcu i ovlaštenje punomoćnika za zastupanje Prodavca, u ovom pravnom poslu, utvrđena sam uvidom u Punomoćje UZZ br. 1509/2023 sačinjeno dana 15.08.2023. (petnaestog avgusta dvije hiljade dvadeset treće) godine, od strane notara Vladana Bekana, sa službenim sjedištem u Podgorici, i Specijalno punomoćje broj 13-421/22-694 od 30.10.2023.(tridesetog oktobra dvije hiljade dvadeset treće) godine, iz kojeg proizilazi da je punomoćnik ovlašten za preduzimanje ovog pravnog posla.-----

Punomoćnik Prodavca izjavljuje da je Punomoćje na pravnoj snazi.-----

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-202/2023, od 26.10.2023. (dvadeset šestog oktobra dvije hiljade dvadeset treće) godine.-----

predmetnim izvještajem o procjeni, te cijenom nepokretnosti od 161,00 € po 1 m².-----
4. Dana 23.10.2023. (dvadeset trećeg oktobra dvije hiljade dvadeset treće) godine Gradonačelnica Glavnog grada Podgorice donijela je Odluku o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi kompletiranja UP 199, Zona A, u zahtjevu DUP-a, „Titex“ u Podgorici broj 01-018/23-8329, kojim se dozvoljava prenos prava svojine uz naknadu Pavlu Peroviću, katastarske parcele broj 3585/14, po načinu korišćenja neplodna zemljišta, površine 61 m², iz lista nepokretnosti 720 KO Podgorica III.-----

I PREDMET PRODAJE-----

1.1. Uvidom u Izvod lista nepokretnosti broj 720 KO Podgorica III, od 03.11.2023. (trećeg novembra dvije hiljade dvadeset treće) godine, utvrđeno je da je **predmet ugovora nepokretnost**, svojina Prodavca u obimu prava 1/1, koja je u „A“ listu lista nepokretnosti **720 KO Podgorica III**, označena kao:-----

- **katastarska parcela broj 3585/14, potes Zabjelo, način korišćenja neplodna zemljišta, osnov sticanja pravni propis, površine 61 m², bez tereta i ograničenja.**-----

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 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 katastar i državnu imovinu, te da je notar u prisustvu stranaka preuzeo elektronsku verziju lista nepokretnosti, u kojoj u odnosu na nepokretnost koja je predmet prodaje nema evidentiranih aktivnih zahtjeva.-----

II PRODAJA-----

Prodavac se obavezuje da na Kupca prenesu pravo svojine na nepokretnosti iz člana 1.1., a Kupac se obavezuje da isplati cijenu iz člana III ovog zapisa.-----

III CIJENA-----

3.1. Ugovorne strane saglasno konstatuju da cijena predmetne nepokretnosti iznosi **9.821,00 €** (devet hiljada osam stotina dvadeset jedan euro), i istu je Kupac isplatio Prodavcu prije zaključenja ovog ugovora i dolaska kod notara, u skladu sa Potvrdom broj 13-421/22-694 od 01.11.2023. (prvog novembra dvije hiljade dvadeset treće) godine koja se prilaže uz izvornik.-----

100 P.P.



3.3. Notar je **poučio** Kupca o mogućnostima njegovog adekvatnog osiguranja u vezi sa dospeljošču 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 ih je upozorio na rizike i posljedice kojima se izlažu, u slučaju suprotnog postupanja.

Notar je **poučio** Kupca da ne isplaćuje cijenu dok mu se ne dostavi dokaz da su izmirene sve javne i komunalne dažbine, koje se odnose na predmetnu nepokretnost.

Kupac izjavljuje da ne zahtijeva ponuđena sredstva obezbjeđenja, te da preuzima sve rizike i posljedice u vezi sa tim.

3.4. Notar je **poučio** Prodavca mogućnostima njegovog osiguranja u vezi sa dospeljošču 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 ih upozorio na posljedice suprotnog postupanja.

Za ovim Prodavac izjavljuje da će u ovoj ispravi dati saglasnost za prenos prava svojine Kupcu, obzirom da je kupoprodajna cijena isplaćena.

IV ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE NEDOSTATKE

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 prodana 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 vidjeo predmetnu nepokretnost, da je izvršio uobičajen pregled, da predmetnu nepokretnost kupuju u viđenom stanju i bez primjedbi.

Notar je stranke **upozorio**, da je Kupac dužan, ukoliko poslije prijema stvari od Prodavca (predaje u posjed) otkrije da stvar ima neki nedostatak koji se nije mogao uočiti redovnim pregledom prilikom preuzimanja stvari (skriveni nedostatak), da obavijesti Prodavca o postojanju tog nedostatka u roku od osam dana od dana kada je nedostatak otkrio.

Kupac ne gubi pravo da se pozove na neki nedostatak i kad nije izvršio svoju obavezu da u određenom roku obavijeste Prodavca o postojanju nedostatka, ako je taj nedostatak bio poznat Prodavcu ili im nije mogao ostati nepoznat.

V IZJAVE I JEMSTVA PRODAVCA I KUPCA

Ugovorne strane izjavljuju i jemče jedna drugoj sljedeće:

ka




-da Prodavac, ima pravo raspolaganja na nepokretnosti, koja je predmet ovog notarskog zapisa, bez drugih ograničenja;-----

-da nepokretnost, koja je predmet ugovora, nema drugih 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 katastar i državnu imovinu;-----

-da na predmetnoj nepokretnosti treća lica ne polažu pravo preče kupovine, niti bilo koje drugo stvarno ili obligaciono pravo;-----

-da nepokretnost, nije pod drugom 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 preuzeti nepokretnost najkasnije danom zaključenja ovog ugovora.-----

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

Obavezuju se Prodavac da, prilikom primopredaje nepokretnosti, Kupcu dostavi dokaz da su izmirene sve javne i komunalne dažbine, koje se odnose na predmetnu nepokretnost zaključno sa danom primopredaje nepokretnosti.-----

VII UKNJIŽBA (CLAUSULA INTABULANDI)-----

Prodavac je saglasan da se Kupac, bez daljeg učešća Prodavca, na osnovu ovog ugovora, uknjiži kod Uprave za katastar i državnu imovinu kao vlasnik, u obimu prava 1/1, nepokretnosti koja je u „A“ listu lista nepokretnosti 720 KO Podgorica III, označena kao:-----

ki P.P.

- katastarska parcela broj 3585/14, potes Zabjelo, način korišćenja neplodna zemljišta, osnov sticanja pravni propis, površine 61 m².

VIII 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 cijenu, nakon čega stranke izjavljuju da su to razumjele;

-o pravima, posljedicama i rizicima u slučaju postojanja prekomjernog oštećenja, odnosno nesrazmjere između davanja ugovornih strana, 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, po ispunjenju uslova, podnese zahtjev za upis prava svojine;

-na opasnost od upisa zakonske hipoteke za neplaćene poreze, nakon čega Prodavac izjavljuje da nema neplaćenih poreza;

-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 policije - sektoru za finansijsko obavještajne poslove i Upravi lokalnih javnih prihoda.

X OVLAŠĆENJA NOTARA

Stranke su saglasne da će notar greške u imenima i brojevima kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju, nedostatke u obliku i nesaglasnost otpravka notarskog zapisa sa izvornikom, nakon izdavanja otpravka 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, kao i troškove za upis prava svojine kod Uprave za katastar i državnu imovinu, snosi Kupac.

u P.P

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, i to na sljedeći način, naknada po tarifnom broju 1 stav 1, u iznosu od 120,00 €, po tarifnom broju 19 stav 1, u iznosu od 10,00 €, što sa PDV-om od 21%, u iznosu od 27,30 € čini ukupan iznos od 157,30 € (stotinu pedeset sedam eura i trideset centi).-----

XII OTPRAVCI-----

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

Kupac (1x);-----

Prodavac (1x);-----

Uprava za katastar i državnu imovinu (1x);-----

Uprava lokalnih javnih prihoda (1x);-----

Uprava prihoda i carina (1x);-----

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 03.11.2023. (trećeg novembra dvije hiljade dvadeset treće) godine, u 13.00 h (trinaest časova).-----

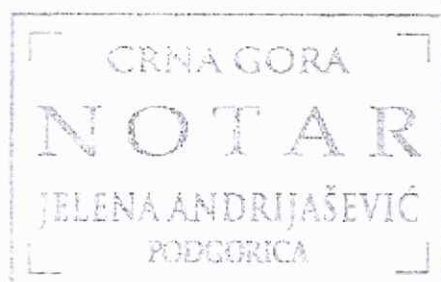
Za PRODAVCA,
Punomoćnik, Kristina Ivanović,

Kristina Ivanović

KUPAC,
Pavle Perović,

Perović

NOTAR
Jelena Andrijašević



CRNA GORA
NOTAR
JELENA ANDRIJAŠEVIĆ
Podgorica, ulica Vuka Karadžića broj 5

POTVRDUJEM

Da je ovaj otpravak upoređen sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima, i da je doslovno podudaran sa izvornikom UZZ.br.237/2023.-----

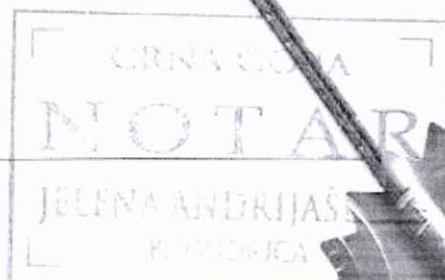
Ovaj otpravak je ovjeren i sadrži prilog: Rješenje Notarske komore Crne Gore broj NKCG-PG-202/2023 od 26.10.2023.(dvadeset šestog oktobra dvije hiljade dvadeset treće) godine, Punomoćje UZZ.br. 1509/2023 sačinjeno dana 15.08.2023. (petnaestog avgusta dvije hiljade dvadeset treće) godine, od strane notara Vladana Bekana, sa službenim sjedištem u Podgorici, i Specijalno punomoćje broj 13-421/22-694 od 30.10.2023.(tridesetog oktobra dvije hiljade dvadeset treće) godine, Zahtjev za dokompletiranje UP zaveden kod Direkcije za imovinu Glavnog grada pod brojem 13-421/22-694 od 19.08.2022.(devetnaestog avgusta dvije hiljade dvadeset druge) godine, Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti Direkcije za imovinu Glavni grad Podgorica broj 13-421/22-694 od 27.09.2023.(dvadeset sedmog septembra dvije stotine dvadeset treće) godine, Saglasnost Pavla Perovića zavedena pod brojem 13-421/22-694 od 09.10.2023.(devetog oktobra dvije hiljade dvadeset treće) godine,Odluka Gradonačelnice Glavnog grada Podgorice zavedena pod brojem 01-018/23-8329 od 23.10.2023.(dvadeset trećeg oktobra dvije hiljade dvadeset treće) godine, Potvrda, te Izvod lista nepokretnosti broj 720 KO Podgorica III. od 03.11.2023.(trećeg novembra dvije hiljade dvadeset treće) godine-----

Ovaj otpravak je sastavljen je za **Prodavca** .-----

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, i to na sljedeći način, naknada po tarifnom broju 1 stav 1, u iznosu od 120.00 €, po tarifnom broju 19 stav 1, u iznosu od 10.00 €, što sa PDV-om od 21%, u iznosu od 27.30 € čini ukupan iznos od 157.30 € (stotinu pedeset sedam eura i trideset centi).-----

UZZ.br.237/2023

U Podgorici, dana 03.11.2023.(trećeg novembra dvije hiljade dvadeset treće) godine.-----



NOTAR
JELENA ANDRIJAŠEVIĆ