

OTPRAVAK IZVORNIKA

UZZ.br.180/2023
Br. NKCG-PG-153/2023

CRNA GORA
NOTAR
ČVOROVIĆ IGOR
Podgorica, Ulica Marka Radovića broj 7



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

Broj: 13-430/20-91
Datum: 25.09.2023

Dana 12.09.2023. (dvanaestog septembra dvije hiljade dvadeset treće) godine, u 13:00 h (trinaest časova), preda mnom, dolje potpisanim notarom Čvorović Igorom, 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

2. Gospodin Zoran Lakušić, od oca Vučka,

Podatke o Prodavcu i ovlašćenje za zastupanje Prodavca, u ovoj pravnoj stvari, notar je utvrdio uvidom u Punomoćje UZZ.br.1509/2023 od 15.08.2023. (petnaestog avgusta dvije hiljade dvadeset treće) godine, sačinjeno od strane notara Bekan Vladana, sa sjedištem u Podgorici i Specijalno punomoćje broj 13-430/20-91, od 11.09.2023. (jedanaestog septembra dvije hiljade dvadeset treće) 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-153/2023, od 04.09.2023. (četvrtog septembra dvije hiljade dvadeset treće) godine.-----

UVODNE NAPOMENE-----

U pripremnom postupku, notar je identifikovao stranke, te pročitao Rješenje Notarske komore Crne Gore Br. NKCG-PG-153/2023, od 04.09.2023. (četvrtog septembra dvije hiljade dvadeset treće) godine, Punomoćje UZZ.br.1509/2023 od 15.08.2023. (petnaestog avgusta dvije hiljade dvadeset treće) godine, sačinjeno od strane notara Bekan Vladana, sa sjedištem u Podgorici, Specijalno punomoćje broj 13-430/20-91, od 11.09.2023. (jedanaestog septembra dvije hiljade dvadeset treće) godine, Odluku Prodavca

U.M.

S.D.

U

o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu u postupku legalizacije bespravnog objekta na urbanističkoj parceli UP 165/1, u zahvatu DUP-a „Zagorič 5“, Zona E, u Podgorici, broj 01-018/23-6682 od 29.08.2023. (dvadeset devetog avgusta dvije hiljade dvadeset treće) godine, Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti – građevinskog zemljišta Direkcije za imovinu broj 13-430/20-91 od 09.05.2023. (devetog maja dvije hiljade dvadeset treće) godine, te izvod lista nepokretnosti broj 5844 KO Podgorica II, od 12.09.2023. (dvanaestog septembra dvije hiljade dvadeset treće) godine.-----

Navedena dokumentacija se u originalu i/ili prepisu prilaže uz izvornik ovog zapisa, a nakon što je notar utvrdio istovjetnost prepisa akata sa izvornim ispravama.-----

Nakon što sam ustanovio da se nepokretnosti, koje su predmet Ugovora o prodaji, nalaze na mom službenom području, uvjerio se u pravu volju stranaka, objasnio 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 5844 KO Podgorica II, od 12.09.2023. (dvanaestog septembra dvije hiljade dvadeset treće) godine, utvrđeno je, da su **predmet prodaje nepokretnosti, koje su u "A" listu lista nepokretnosti broj 5844 KO Podgorica II** označene kao:-----

- **katastarska parcela broj 4601/315, plan 8, skica 21, potes Krnjevine, po načinu korišćenja građevinska parcela, osnov sticanja odluka državnog organa, površine 141 m²;**-----
- **katastarska parcela broj 4601/315, broj zgrade 76, plan 8, skica 21, potes Krnjevine, po načinu korišćenja zemljište ispod porodične stambene zgrade, osnov sticanja odluka državnog organa, površine 104 m².**-----

U **"B"** listu lista nepokretnosti broj **5844 KO Podgorica II**, upisano je pravo svojine Crne Gore - subjekat raspolaganja Glavni grad Podgorica, u obimu prava 1/1.-----

U **"G"** listu lista nepokretnosti broj **5844 KO Podgorica II**, upisan je teret: "građenje na tuđem zemljištu, objekat sagrađen bez građevinske dozvole-pokrenut postupak legalizacije i na tuđem zemljištu."-----

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.-----

U n.
d. t.
Zelj
21/2

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 je u odnosu na nepokretnosti koje su predmet prodaje nema upisanih zahtjeva za upis bilo koje vrste prava.-----

1.3. Notar je stranke **poučio** mogućnosti angažovanja ovlaštene geodetske organizacije, u cilju provjere granica parcele na terenu i njenog upoređenja sa ucrtanim granicama u katastarskom operatu, kao i u cilju 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 je prije zaključenja ugovora Kupac angažovao ovlaštenu 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 cijena predmetne nepokretnosti iznosi 57,00 €/m² (pedeset sedam eura po metru kvadratnom), odnosno 13.965,00 € (trinaest hiljada devet stotina šezdeset pet eura).-----


3.2. Ugovorne strane saglasno konstatuju da će Kupac isplatiti Prodavcu cijenu isplatom na žiro račun Prodavca broj 540-2663-13, koji se vodi kod Erste bank ad Podgorica, u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja ovog ugovora.-----

3.3. Notar je **poučio** Kupca o mogućnostima njegovog adekvatnog osiguranja u vezi sa dospjelošću plaćanja cijene, kao što je ugovaranje upisivanje zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja predmetnih nepokretnosti u korist Kupca, kod Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Podgorica, prije isplate cijene, uspostavljanje hipoteke na nepokretnostima u svojini Prodavca do upisa Kupca kao vlasnika predmetnih nepokretnosti, pristanak Prodavca na neposredno izvršenje na predmetnim nekretninama u korist Kupca do upisa Kupca kao vlasnika predmetnih 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 predmetne nepokretnosti.-----

Kupac izjavljuje da ne zahtijeva 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 dospjelošću 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

K.M.
L. t.

2/8

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 Prodavac nalaže notaru da do dostavljanja dokaza o isplati cijene u cjelosti, izdaje samo izvode otpravaka, ovjerenih prepisa i prepisa koji neće sadržati clausulu intabulandi.-----

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.-----

Kupac izjavljuje da je vidio predmetne nepokretnosti, da je izvršio uobičajen pregled, te da predmetne nepokretnosti kupuje u viđenom stanju i bez ikakvih primjedbi, ističući da je Kupac u posjednu predmetnih nepokretnosti.-----

V IZJAVE I JEMSTVA PRODAVCA I KUPCA-----

Ugovorne strane izjavljuju i jemče jedna drugoj sljedeće:-----

-da Prodavac ima pravo raspolaganja na nepokretnostima, koje su predmet ovog notarskog zapisa, bez ograničenja;-----

-da nepokretnosti, koje su predmet ugovora, osim tereta navedenog u članu 1 ovog ugovora, nemaju 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 predmetnim nepokretnostima treća lica ne polažu pravo preče kupovine, niti bilo koje drugo stvarno ili obligaciono pravo;-----

-da nepokretnosti nisu pod zabranom raspolaganja, da ne postoje zakonska, sudska, ugovorena ili na drugi način ustanovljena ograničenja za prenos prava svojine na predmetnim nepokretnostima;-----

-da nepokretnosti nisu predmet sudskog ili upravnog spora;-----

-da na nepokretnostima 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 ovih 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.-----

1. M.

L. E.

VI PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI

Ugovorne strane saglasno konstatuju da je Kupac u posjedu nepokretnosti.

Od dana preuzimanja nepokretnosti, na Kupca su pale 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, nepokretnosti, koje su u "A" listu lista nepokretnosti broj 5844 KO Podgorica II označene kao:

- katastarska parcela broj 4601/315, plan 8, skica 21, potes Krnjevine, po načinu korišćenja građevinska parcela, osnov sticanja odluka državnog organa, površine 141 m²;
- katastarska parcela broj 4601/315, broj zgrade 76, plan 8, skica 21, potes Krnjevine, po načinu korišćenja zemljište ispod porodične stambene zgrade, osnov sticanja odluka državnog organa, površine 104 m².

VIII FODOBRENJA

Imajući u vidu da se, shodno Odluci Prodavca o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu u postupku legalizacije bespravnog objekta na urbanističkoj parceli UP 165/1, u zahvatu DUP-a „Zagorič 5“, Zona E, u Podgorici, broj 01-018/23-6682 od 29.08.2023. (dvadeset devetog avgusta dvije hiljade dvadeset treće) godine, ovaj ugovor zaključuje zbog legalizacije bespravnog objekta, notar konstatuje da u konkretnom slučaju nije neophodna saglasnost Vlade Crne Gore, shodno odredbama članova 34 stav 3 i 40 stav 2, tačka 4, 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 koje su predmet prodaje, bez obzira na ugovorenu 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, po ispunjenju uslova, 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 otpavka, Upravi prihoda i carina podnese poresku prijavu za porez na promet nepokretnosti;

V.M.


L.E.

-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 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, porez na promet nepokretnosti, kao i troškove za upis prava svojine kod Uprave za katastar i državnu imovinu, snosi Kupac.

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 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:

Od ove notarski obrađene isprave, djelimični otpravak dobijaju:

- Kupac (1x);

- Prodavac (1x).

Nakon dostavljanja dokaza o isplati cijene u cjelosti, cjelovit 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).

U.M.

L.T.

411

Na saglasan predlog stranaka, prilog otpravaka notarskog zapisa predstavljaće Odluku Prodavca o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu u postupku legalizacije bespravnog objekta na urbanističkoj parceli UP 165/1, u zahvatu DUP-a „Zagorič 5“, Zona E, u Podgorici, broj 01-018/23-6682 od 29.08.2023. (dvadeset devetog avgusta dvije hiljade dvadeset treće) godine i izvod lista nepokretnosti broj 5844 KO Podgorica II, od 12.09.2023. (dvanaestog septembra dvije hiljade dvadeset treće) 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.

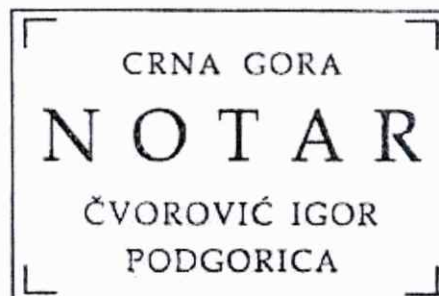
U Podgorici, dana 12.09.2023. (dvanaestog septembra dvije hiljade dvadeset treće) godine, u 13:25 h (trinaest časova i dvadeset pet minuta).

Za **PRODAVCA**,
punomoćnik, **Valentina Martinović**

Valentina Martinović

KUPAC,
Zoran Lakušić

Zoran Lakušić



CRNA GORA
NOTAR
ČVOROVIĆ IGOR
Podgorica, Marka Radovića broj 7

POTVRĐUJEM

Da je ovaj otpravak upoređen sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima, i da je doslovno podudaran sa izvornikom UZZ.br.180/2023.-----

Ovaj otpravak je ovjeren i sadrži 3 (tri) priloga i to: Odluku Prodavca o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu u postupku legalizacije bespravnog objekta na urbanističkoj parceli UP 165/1, u zahvatu DUP-a „Zagorič 5“, Zona E, u Podgorici, broj 01-018/23-6682 od 29.08.2023. godine, izvod lista nepokretnosti broj 5844 KO Podgorica II, od 12.09.2023. godine i Potvrda, a preostali prilozi se nalaze u arhivi ovog notara i to: Rješenje Notarske komore Crne Gore Br. NKCG-PG-153/2023, od 04.09.2023. godine, Punomoćje UZZ.br.1509/2023 od 15.08.2023. godine, sačinjeno od strane notara Bekan Vladana, sa sjedištem u Podgorici, Specijalno punomoćje, , Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti – građevinskog zemljišta Komisije za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata u imovini Glavnog grada-Podgorice broj 13-430/20-91 od 09.05.2023. godine.-----

Ovaj otpravak je sastavljen za Prodavca, **CRNA GORA - GLAVNI GRAD – PODGORICA.**----

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 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.180/2023

U Podgorici, dana 20.09.2023. (dvadesetog septembra dvije hiljade dvadeset treće) godine.-----

