



CRNA GORA

---

NOTAR  
DARKO ĆURIĆ  
PODGORICA  
Ul. Slobode br. 34

UZZ.br.68/2018

**OTPRAVAK IZVORNIKA  
UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI**

Prodavac : *Kračković Slavko*

Kupac : *Glavni Grad Podgorica- Direkcija za imovinu Glavnog grada  
Podgorice*

*Podgorica, 19.02.2018.godine*

CRNA GORA  
NOTAR  
ČURIĆ DARKO  
PODGORICA  
Ul. Slobode br. 34

IZVORNIK

OTPRAV  
IZVORNIKA

13-460/17-222  
19.02 2018

Dana 19.02.2018. godine, u 13,00 h, preda mnom, dolje potpisanim notarom Darkom Čurićem, sa službenim sjedištem u Podgorici, ulica Slobode br.34., sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim **notarski zapis ugovora o prodaji nepokretnosti**, istovremeno su pristupili:-----

**1. KRAČKOVIĆ SLAVKO,**

i daljem tekstu:

Prodavac) i -----

**2) GLAVNI GRAD - PODGORICA** (u daljem tekstu: **Kupac**), koga zastupa **Direkcija za imovinu Glavnog grada Podgorice**, sa sjedištem u Podgorici, ul. Vuka Karadžića br.41, na osnovu Odluke Skupštine Glavnog grada – Podgorice o pribavljanju građevinskog zemljišta radi dokompletiranja urbanističkih parcela broj 24 i 25 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dajbabe Zelenika -dio planske zone 11“ – izmjene i dopune u Podgorici, br.02-030/17-1501 od 21.12.2017. godine, a po punomoćju direktora Direkcije za imovinu, **UZZ br. 783/2016** od 14.12.2016. godine, sačinjenog u formi notarskog zapisa od strane notara Radović Sonje, **punomoćnik Vukčević Žarko**

tekstu: **Punomoćnik Kupca**).-----

Podaci o mjestu rođenja, imenu roditelja, bračnom stanju, zanimanju i adresi prebivališta unijeti su na osnovu izjave stranaka.-----

U daljem tekstu Prodavac i Kupac se zajedno označavaju kao Ugovorne strane. -----

#### PRETHODNE NAPOMENE

Ugovorne strane izjavljuju da žele da zaključe ugovor o prodaji –prenosu prava svojine na nepokretnosti-zemljištu radi dokompletiranja urbanističke parcele.-----  
Nakon što je identifikovao stranke, na osnovu gore navedenih ličnih dokumenata koji su uz saglasnost stranaka kopirani i u fotokopiji priloženi uz izvornik ovog notarskog zapisa, stranke su notar predložile i notar je izvršio uvid u sljedeću dokumentaciju:-----

**1) Otpравak notarskog zapisa punomoćja UZZ br. 783/2016** od 14.12.2016. godine, sačinjenog u formi notarskog zapisa od strane notara Sonje Radović, sa službenim sjedištem u Podgorici i posebno **Saglasnost Direktora Direkcije za imovinu Glavnog grada-Podgorice br. 13-460/17-222** od 13.02.2018. godine kojim se Vukčević Žarko ovlašćuje da zaključi ovaj pravni posao. Uvidom u navedeno punomoćje i ovlašćenje notar je utvrdio ovlašćenje Punomoćnika Prodavca Vukčević Žarka za zastupanje Prodavca u ovom pravnom poslu, odnosno da, u ime i za račun Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorice, koja zastupa Prodavca, može zaključiti ovaj pravni posao. -----

Punomoćnik Prodavca izjavljuje da je navedeno Punomoćje na snazi u trenutku zaključenja ovog pravnog posla i da nije opozvano.-----

**2) Odluka Skupštine Glavnog grada – Podgorice o pribavljanju građevinskog zemljišta radi dokompletiranja urbanističkih parcela broj 24 i 25 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dajbabe Zelenika -dio planske zone 11“ – izmjene i dopune u Podgorici, br.02-030/17-1501 od 21.12.2017. godine, (u daljem tekstu: Odluka o pribavljanju građevinskog zemljišta),** kojom se odobrava pribavljanje građevinskog zemljišta u imovinu Glavnog grada Podgorice između ostalog i katastarske parcele br 1290/6, pov. 1 m2 iz lista nepokretnosti broj 392 KO Dajbabe, svojina

Kračković Slavka iz Podgorice radi dokompletiranja urbanističkih parcela broj 24 i 25 u zahvatu u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dajbabe Zelenika -dio planske zone 11“ – izmjene i dopune u Podgorici.-----

**4) List nepokretnosti- izvod br.392 KO Dajbabe**, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Podgorica br.101-956-6381/2018 od 08.02.2018. godine, iz kojeg je notar utvrdio da je u "A" listu ovog lista nepokretnosti upisana kat. parcela br.1290/6, površine 1 m2, na kojoj je u „B“ listu upisano kao svojina Kračković Slavka, JMB 0110959210225. U "G" listu u pogledu navedene katastarske parcele nisu evidentirani tereti i ograničenja. -----

**5) List nepokretnosti- izvod br.361 KO Dajbabe**, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Podgorica br.101-956-6379/2018 od 08.02.2018. godine, iz kojeg je notar utvrdio da je u "A" listu ovog lista nepokretnosti upisane kat. parcela br.1290/4, površine 4081 m2 i kat. parcela 1290/5, površine 2407 m2 , na kojima je u „B“ listu upisano kao svojina Glavnog grada Podgorica. U "G" listu u pogledu navedenih nepokretnosti nisu evidentirani tereti i ograničenja. -----

Notar je, upozorio stranke na mogućnost da je u međuvremenu, od vremena izdavanja predmetnih izvoda iz listova nepokretnosti, moglo doći do promjena podataka koji se upisuju u list nepokretnosti za predmetne nepokretnosti, kao i da do takve promjene može doći i nakon sačinjavanja ovog zapisa sve do upisa prava koja se stiču na osnovu ovog ugovora, ukoliko je u međuvremenu podnesen neki zahtjev za upis ili promjenu prava u katastru u pogledu predmetne nepokretnosti, te na mogućnost nesaglasnosti predočenih izvoda iz lista nepokretnosti i podataka upisanih u list nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti, kao i na rizike i posljedice toga po njihova prava i obaveze, te ih upozorio da bi trebalo izvršiti provjeru upisanih prava u katastru nepokretnosti, pa stranke izjavljuju da su to razumjele ali da ne traže provjeru ovih podataka od strane notara, zahtijevaju da se ovaj ugovor sačini na osnovu podataka iz dostavljenih izvoda i prepisa iz lista nepokretnosti i da prihvataju sve eventualne posljedice i rizike u vezi s tim. -----

**6) Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Dajbabe-Zelenika- dio planske zone 11“ – izmjene i dopune Podgorica za urbanističke parcele 24 i 25.** -----

**7) Rješenje Uprave za nekretnine – PJ Podgorica br. 953-101-UP-11684/2017** od 12.10.2017. godine iz kojeg se utvrđuje da je izvršena parcelacija katastarskih parcela 1290/1 KO Dajbabe te da je novonastala kat. parcela 1290/6 dio urbanističke parcele UP 25. -----

**8) Rješenje Notarske komore Crne Gore br. NKCG-PG-20/2018** od 07.02.2018. godine kojim je shodno odredi člana 9. stav 4. i 5. Zakona o notarima ,notar Darko Ćurić određen za sačinjavanje notarskog zapisa o ovom pravnom poslu.-----

**9) Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti – građevinskog zemljišta na kat.parceli broj 1290/5 KO Dajbabe**, sačinjen od strane Komisije za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata u imovini Glavnog grada – Podgorice br. 13-460/17-222 od novembra 2017. godine-----

Stranke izjavljuju da u potpunosti prihvataju i odgovaraju za tačnost navedene dokumentacije te snose odgovornost bez obaveze notara da lično provjerava istu, i prihvataju rizike i posljedice ukoliko podaci u navedenoj dokumentaciji nisu tačni. Stranke izričito zahtijevaju da se na osnovu podataka iz gore navedene dokumentacije sačini ovaj ugovor. Nakon što je navedena dokumentacija stavljena na uvid i pročitana te se stranke sa njom saglasile bez primjedbi, ista se u ovjerenoj fotokopiji ili originalu, prilaže uz izvornik ovog notarskog zapisa.-----

Nakon razgovora sa strankama, datih pouka i upozorenja od strane notara,te pročitanih isprava, Ugovorne strane se saglašavaju pred notarom da žele da zaključe Ugovor o prodaji nepokretnosti koje predstavljaju građevinsko zemljište,sa uslovima navedenim u pročitanim ispravama. -----

Notar je ispitao i uvjerio se u pravu volju stranaka, podučio ih o dometima i upozorio na pravne posljedice namjeravanog pravnog posla, te ustanovio da su sposobne i ovlašćene za njegovo preduzimanje, kao i to da se nepokretnost koja je predmet ovog pravnog posla nalazi na službenom području ovog notara.-----

Nakon toga, stranke saglasno izjavljuju da zaključuju sljedeći.-----

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

-----1. PREDMET PRODAJE-----

1.1. Predmet prodaje je nepokretnost upisana u „A“ listu Lista nepokretnosti 392 KO Dajbabe označena kao katastarska parcela br. 1290/6, pašnjak 5. klase, površine 1 m2.-----

1.2. Uvidom u Odluku o pribavljanju građevinskog zemljišta notar je utvrdio da se odobrava pribavljanje građevinskog zemljišta u imovinu Glavnog grada Podgorice između ostalog i katastarske parcele br 1290/6, pov. 1 m2 iz lista nepokretnosti broj 392 KO Dajbabe, svojina Kračković Slavka iz Podgorice radi dokompletiranja urbanističkih parcela broj 24 i 25 u zahvatu u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dajbabe Zelenika -dio planske zone 11“ – izmjene i dopune u Podgorici. -----

-----2. PRODAJA(PRENOS PRAVA)-----

2.1. Prodavac prenosi na Kupca pravo svojine sa 1/1 na nepokretnostima iz tačke 1.1. ovog Ugovora i da mu iste preda u posjed, a Kupac se obavezuje da Prodavcu isplati cijenu iz tačke 3.1. ovog Ugovora i preuzme u posjed naznačene nepokretnosti. -----

-----3. CIJENA-----

3.1. Cijena nepokretnosti iz tačke 1.1. ovog ugovora iznosi ukupno 113,00 € (stotinu-trinaest-eura).-----

3.2. Cijena iz tačke 3.1. je utvrđena na osnovu Izvještaja o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti – građevinskog zemljišta na kat.parceli broj 1290/5 KO Dajbabe, sačinjen od strane Komisije za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata u imovini Glavnog grada – Podgorice br. 13-460/17-222 od novembra 2017. godine. -----

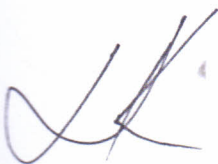
3.3. Kupac se obavezuje da cjelokupnu kupoprodajnu cijenu iz tačke 3.1. ovog ugovora uplati na žiro račun Prodavca Kračković Slavka br. 510-01110959210225-12 kod Crnogorske AD Podgorica u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja ovog ugovora.-----

-----3. OBEZBJEĐENJA KUPCA I PRODAVCA-----

3.1. Notar je **upozorio** Kupca na mogućnosti njegovog adekvatnog osiguranja u vezi sa dospeljošću plaćanja kupoprodajne cijene, kao što je ugovaranje i upisivanje predbilježbe u katastar nepokretnosti prije isplate cijene i objasnio im da i kako predbilježba osigurava kupca, zatim na mogućnost ugovaranja isplate cijene na notarev povjerenički račun za stranke i njenu isplatu s tog računa Prodavcu tek kada se Kupac uknjiži u katastru nepokretnosti kao vlasnik predmetne nepokretnosti ili kad se predbilježi svojina kao i na mogućnost zabuilježbe ovog ugovora u katastru nepokretnosti, kao javne objave da je ovaj ugovor zaključen, te ga je **upozorio** na rizike i posljedice kojima se izlaže u slučaju suprotnog postupanja. Notar je upozorio Kupca i na mogućnosti njegovog adekvatnog obezbjeđenja u vezi sa eventualnim potraživanjem na vraćanje kupoprodajne cijene i naknadu materijalne štete, u slučaju raskida ugovora, kao što je podvrgavanje Prodavca neposrednom prinudnom izvršenju na cjelokupnoj imovini za iznos dospjele kupoprodajne cijene koju eventualno treba vratiti, kao i naknadu materijalne štete, pa Kupac izjavljuje da to razumije, ali da ne želi ugovoranje takvih mjera obezbjeđenja, i pristaje na rizike i posljedice u vezi s tim. -----

3.2. Notar je **upozorio Prodavca** na mogućnosti njegovog osiguranja u vezi sa dospeljošću plaćanja cijene, kao što je pristajanje Kupca na izvršenje bez odlaganja na cjelokupnoj imovini za iznos neplaćene cijene i sporednih potraživanja, davanje saglasnosti za upis prava svojine odmah u ugovoru, uz istovremeni nalog notaru da izdaje samo djelimične opravke, ovjerene prepise ili prepise koji neće sadržavati saglasnost za prenos prava svojine do isplate cijene; zatim mogućnosti davanja saglasnosti za prenos prava svojine na kupca u posebnoj ispravi, koja će biti predata kupciu odnosno katastru nepokretnosti, kada se isplati cjelokupna cijena, te ga upozorio na posljedice suprotnog postupanja.-----

Nakon što je notar upozorio na posljedice suprotnog postupanja, Prodavac je izričito izjavio da u ovoj ispravi daje saglasnost za upis prava svojine Kupca na predmetnoj nepokretnosti, bez obzira što mu kupoprodajna cijena još nije plaćena i pristaje na rizike i posljedice u vezi s tim.-----



**4. PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETI I OPASNOSTI**

4.1. Posjed na predmetnoj nepokretnosti, koristi, tereti i opasnosti prelaze na Kupca na dan isplate cjelokupne kupoprodajne cijene te se Prodavac obavezuje da, najkasnije na taj dan Kupcu preda u posjed predmetnu nepokretnost.

4.2. Notar je upozorio ugovorne strane da postoji mogućnost ugovaranja ugovorne kazne kao mjere osiguranja izvršenja obaveze Prodavca u roku iz tačke 4.1. ovog ugovora, pa stranke izjavljuju da su to razumjele, da ne žele ugovoriti ugovornu kaznu i pristaju na sve eventualne posljedice u vezi s tim.

**5. ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE**

5.1. Kupac izjavljuje da je neposredno prije zaključenja ovog ugovora pregledao nepokretnost koja je predmet prodaje, pa istu kupuje u vidjenom stanju, a Prodavac izjavljuje da mu nisu poznati nikakvi skriveni neodstaci na predmetnoj nepokretnosti i ne odgovara za eventualne materijalne nedostatke.

5.2. Notar je upozorio stranke na posljedice 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 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.

5.3. Stranke saglasno izjavljuju da nijesu vršile mjerenje površine predmetnih nepokretnosti, ali prihvataju površinu naznačenu u listu nepokretnosti, i odriču se bilo kakvih potraživanja u slučaju da postoji nesaglasnost površine nepokretnosti sa površinom navedenom u listu nepokretnosti.

5.4. Prodavac garantuje da na nepokretnosti koja je predmet prodaje, nema nikakvih drugih upisanih i neupisanih tereta, kao i da ih ne terete nikakva potraživanja osigurana neuknjiženom hipotekom, kamatama, porezima, doprinosima i izjavljuje da odgovara za eventualne pravne nedostatke na nepokretnosti koja je predmet ovog Ugovora.

**6. SAGLASNOST ZA UKNJIŽBU (CLAUSULA INTABULANDI)**

6.1. Prodavac je saglasan da se na osnovu ovog ugovora, bez njegove dalje saglasnosti ili prisustva i bez ikakvih daljih uslova i ograničenja Kupac može uknjižiti u katastru nepokretnosti kod nadležne područne jedinice Uprave za nekretnine, kao nosilac prava svojine na nepokretnostia iz tačke 1.1 ovog ugovora u obimu prava 1/1, bez ikakvih daljih uslova ili ograničenja.

**7. ODOBRENJA**

7.1. Notar je stranke upozorio na na zakonske odredbe iz člana 285.-291. Porodičnog zakona („Sl.list CG“, br. 21/2007) koje regulišu imovinske odnose bračnih drugova, te da imovina koju su bračni drugovi radom stekli u toku trajanja bračne zajednice, predstavlja njihovu zajedničku imovinu – bračnu tekovinu, da ukoliko je u registar nepokretnosti upisan kao vlasnik na zajedničkoj imovini samo jedan bračni drug, da se smatra da je opis izvršen na ime oba bračna druga, kao i da u nepodijeljenoj zajedničkoj imovini ne može bračni drug ni raspolagati, niti ga opteretiti pravnim poslom među živima, te da bi ako se radi o takvoj imovini, bila potrebna pravno valjana saglasnost bračnog druga prodavca, a koja se može dati u ovoj ili posebnoj ispravi. Notar je stranke upozorio na posljedice u slučaju suprotnog postupanja u vezi sa naprijed naznačenim.

Prodavac izričito izjavljuje da predmetna nepokretnost predstavlja njegovu posebnu imovinu. Na zahtjev notara da prezentuje odgovarajući dokaz o toj činjenici, Prodavac izjavljuje da sada ne može prezentovati traženi dokaz, ali da pod punom odgovornošću izjavljuje da je naprijed navedena činjenica o njegovoj posebnoj imovini tačna. Na ponovljeno upozorenje notara o posljedicama ukoliko se radi o zajedničkoj imovini Kupac izjavljuje da ne traži pribavljanje navedenog dokaza, te obje stranke izričito zahtijevaju da se ovaj notarski zapis sačini bez pribavljanja gore traženog dokaza, te pristaju na rizike i posljedice u vezi s tim.

**8. POUKE I UPOZORENJA**

8.1. 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:

- da se pravo svojine na predmetnoj nepokretnosti stiče tek upisom u katastar nepokretnosti;
- da će notar, nakon ispunjenja uslova iz ovog ugovora, po službenoj dužnosti otpripravak ovog ugovora-notarskog zapisa dostaviti Upravi za nekretnine- PJ Podgorica i Poreskoj upravi;
- da prodaja nepokretnosti po ovom ugovoru eventualno podliježe plaćanju poreza na promet nepokretnosti, te da Poreska uprava utvrđuje poresku obavezu svojom procjenom vrijednosti nepokretnosti koja je predmet prodaje, bez obzira na ugovorenu kupoprodajnu cijenu;
- da je Kupac dužan prijaviti Poreskoj upravi nastanak poreske obaveze po osnovu poreza na promet nepokretnosti koja nastaje ovim ugovorom;

Stranke izjavljuju da su razumjele sve pouke i upozorenja notara, pristaju na eventualne rizike i posljedice i da ostaju kod svojih izjava u ovom notarskom zapisu.

**9.ZAVRŠNE ODREDBE**

9.1 Stranke su saglasne da u slučaju postojanja grešaka tehničke prirode(grešaka u imenima ili brojevima, pisanju ili računanju, kao i druge očigledne netačnosti) nastalih prilikom izrade ovog notarskog zapisa, notar izvrši ispravku istih bez njihovog prisustva i posebne saglasnosti, kao i da ispravku dostavi strankama i nadležnim organima.

9.2. Otpripravak izvornika ovog notarskog zapisa izdaće se za.

Prodavac 1(jedan)

Kupac 1 (jedan)

Uprava za nekretnine- Područna jedinica Podgorica 1(jedan)

Poreska uprava 1(jedan)

Zaštitniku imovinskih prava Crne Gore 1 (jedan)

Državnom tužiocu Crne Gore 1 (jedan)

Državnoj revizorskoj instituciji Crne Gore 1 (jedan)

Uprava lokalnih javnih prihoda Glavnog grada - Podgorice 1 (jedan)

Uprava za sprječavanje pranja novca i finansiranja terorizma 1 (jedan).

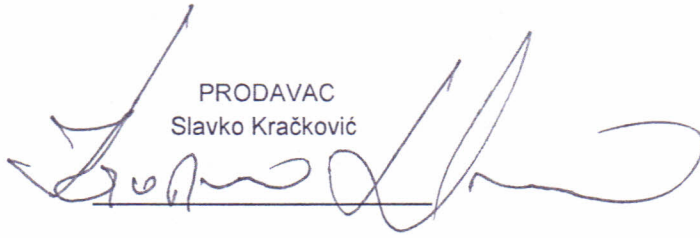
9.3. Notar je poučio stranke da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom, odgovaraju solidarno i da mogu drukčije ugovoriti, pa nakon toga, stranke izjavljuju da troškove ovog notarskog zapisa i upisa prava svojine kao i porez na promet nepokretnosti snosi Kupac. Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema tar. br. 1 stav 1. Tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara u iznosu od 70,00 € (sedamdeset-eura) na koji se obračunava i dodaje PDV po stopi od 21% u iznosu od 14,70 € (četnaest-eura-sedamdeset-centi). Ukupna naknada za rad notara obračunata je u iznosu od 84,70 € (osamdeset-četiri-eura-sedamdeset-centi).

Notar je akt pročitao strankama, neposrednim pitanjima uvjerio se da isti odgovara volji stranaka, nakon čega stranke izjavljuju da je tako postupljeno, da su razumjeli sadržinu i pravne posljedice ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim notarskim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i svojeručno, kako slijedi potpisuju u prisustvu ovog notara, nakon čega je zapis potpisao i ovaj notar.

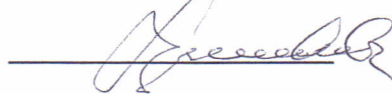
o.c.

U Podgorici, dana 19.02.2018. godine u 13,30 h.

PRODAVAC  
Slavko Kračković



KUPAC:  
GLAVNI GRAD PODGORICA – Direkcija za imovinu  
Po punomoćniku Žarku Vukčeviću



NOTAR:  
Darko Čurić

