

CRNA GORA

NOTAR

Šučo Lekić

Sjedište

Podgorica, Ul. Vuča Karadžića br.5

OZNAKA SPISA

UZZ br. 335/2017

PREDMET

UGOVOR O PRENOSU PRAVA SVOJINE NA  
GRADJEVINSKOM ZEMLJIŠTU

Tel./fax: +382 20 673 400

Mob.tel.: +382 67 020 099

+382 67 021 099

+382 69 313 541

e-mail: notarslekic@gmail.com

CRNA GORA  
NOTAR  
Šučo Lekić  
Podgorica  
Ul. Vuka Karadžića br. 5

OTPRAVAK  
IZVORNIKA

13-460/17-166  
20. 12. 17

Dana 05.12.2017.godine, u 12:00h preda mnom, Notarom sa službenim sjedištem u Podgorici ulica Vuka Karadžića br. 5, sa zahtjevom da notarski obradim njihovu izjavu volje, sačinim notarski zapis **Ugovor o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu**, istovremeno su pristupila sljedeća lica:-----

1. U ime i za račun **Glavnog grada-Podgorica, matični broj/PIB: 02019710, Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorica**, sa sjedištem i adresom za prijem službene pošte u Podgorici, Ulica Jovana Tomaševića broj 2A (zgrada Uprave za kadrove), **Punomoćnik, Martinović Valentina**

(u daljem tekstu: **Prenosilac prava**), i-----

2. U ime i za račun Kupca **"ZAIN PROPERTY DEVELOPMENT" d.o.o.**

Notara Dragoljuba Strugara pod broj----- (u daljem tekstu: **Sticalac prava**).-----

Notar vrši uvid u sljedeću dokumentaciju i isti prilaže izvorniku:-----

1. Rješenje Notarske komore Crne Gore, Br. NKCG-PG-247/2017, doneseno dana 24.11.2017. godine, u fotokopiji;-----
2. Izvod iz Centralnog Registra Privrednih Subjekata Poreske Uprave, registarski broj 5-0769280/001 izdat dana 05.12.2017. godine, u originalu;-----
3. Punomoćje sačinjeno i ovjereno od strane Notara Dragoljuba Strugara pod brojem UZZ 54/2017 dana 05.04.2017.godine, u originalu-----
4. Punomoćje UZZ 783/2016, sačinjeno i ovjereno od strane Notara Sonja Radović iz Podgorice, dana 14.12.2016.godine, u prepisu,-----
5. Saglasnost Izdata od strane Glavnog grada Podgorica Direkcija za imovinu Broj: 13-460/17 -166 od dana 30.11.2017.godine, u originalu,-----
6. List nepokretnosti 603 KO Podgorica II, izdat od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Podgorica, dana 30.11.2017. godine, u originalu;-----
7. Odluka o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi dokompletiranja urbanističkih parcela broj 1-17,1-18 i 1-19, u zahvatu DUP-a "Zagorič 3 i 4-Zona 2", Broj:-----

S.L.

V.M.

ab

- 02-030/17-1246, od dana 14.11.2017. godine, objavljena u Sl. Listu broj CG opštinski propisi br 47/17 od 16.11.2017.godine, u fotokopiji;-----
- 8.Izveštaj o procjeni vrijednosti građevinskog zemljišta, od strane Komisije za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata u imovini Glavnog grada-Podgorica, Broj: 13-460/17-166 na dan 30.06.2017.godine u fotokopiji,-----
- 9.Zahtjev za dokompletiranje urbanističkih parcela u svojini Glavnog grada Podgorica na lokalitetu bivšeg vojnog kompleksa u Zagoriču od 09.05.2017.godine, u fotokopiji;-----
10. Dopis Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine Broj 08-351/17-500, od dana 30.05.2017.godine, sa priložima, u fotokopiji-----
11. Rješenje Uprave za nekretnine PJ Podgorica Broj: 953-101-UP-13642/16 od dana 12.12.2016.godine, u fotokopiji,-----
12. Zaključak o ispravci greške donesen od strane Uprave za nekretnine PJ Podgorica Broj: 953-101-UP-13642/16 od dana 07.06.2017.godine, u fotokopiji,-----
13. Identifikaciona dokumenta potpisnika, u prepisu.-----

**Ovlašćenje za zastupanje:** -----

**Martinović Valentina** i **Lana Vukmirović Mišić** izjavljuju pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću da nije došlo do promjena u njihovim ovlašćenjima za zastupanje gore navedenih lica, te da su priložena punomoćja još uvijek na snazi, tj nisu opozvana.-

**Prethodne napomene:**-----

Uprava za nekretnine PJ Podgorica je Rješenjem Broj: 953-101-UP-13642/16 od dana 12.12.2016.godine je dozvolila parcelaciju katastarskih parcela u skladu sa DUP –om "Zagorič 3 i 4-Zona 2", izmjene i dopune u Podgorici.-----

Komisija za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata u imovini Glavnog grada-Podgorica, Broj: 13-460/17-166 na dan 30.06.2017.godine, je predmetne nepokretnosti na dan 30.06.2017. godine procijenila na ukupni iznos od **86.670,00 € (osamdesetšest hiljada i šestosedamdeset eura)**.-----

Naprijed naznačene procjene vrijednosti su pročitane strankama koje su je cjelosti odobrile, i prihvatile sve navode i stavove procjenjivača, kao i opis stanja nepokretnosti na terenu, te izjavile da iste neće osporavati po bilo kom osnovu.-----

Skupština Glavnog grada je donijela Odluku o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi dokompletiranja urbanističkih parcela broj 1-17,1-18 i 1-19, u zahvatu DUP-a "Zagorič 3 i 4-Zona 2", Broj: 02-030/17-1246, dana 14.11.2017. godine, kojom se privrednom društvu "ZAIN PROPERTY DEVELOPMENT " d.o.o. Podgorica, prenosi uz nakandu pravo svojine na građevinskom zemljištu ukupne površine 810m<sup>2</sup>, označeno kao: -----

katastarska parcela broj 4139, podbroj 10, površine 561m<sup>2</sup>, iz Lista nepokretnosti 603 KO Podgorica II, radi dokopletiranja urbanističke parcele broj 1-17; -----

-----  
katastarska parcela broj 4139, podbroj 11, površine 246m<sup>2</sup>, iz Lista nepokretnosti 603 KO Podgorica II, radi dokopletiranja urbanističke parcele broj 1-18;-----  
katastarska parcela broj 4139, podbroj 12, površine 2m<sup>2</sup>, i katastarska parcela broj 4139, podbroj 13, površine 1m<sup>2</sup> iz Lista nepokretnosti 603 KO Podgorica II, radi dokopletiranja urbanističke parcele broj 1-19;-----  
a sve u zahvatu DUP-a Zagorič 3 i 4-Zona 2", Izmjene i dopune.-----

Članom 4. Navedene Odluke Privredno društvo "ZAIN PROPERTY DEVELOPMENT" d.o.o. Podgorica je obavezano da sa Direkcijom za imovinu Glavnog grada-Podgorica, zaključi ugovor o prenosu prava svojine na gore navedenom zemljištu u roku od 20 (dvadeset) dana od dana stupanja na snagu odluke, u protivnom odluka će se staviti van snage, te u skladu sa tim stranke pristupaju zaključenju ovog ugovora.-----

-----  
Notar je poučio stranke da dostave predmetni List nepokretnosti u originalu ili u ovjerenom prepisu i upozorava ih na eventualne posljedice u slučaju suprotnog postupanja, a naročito na mogućnost neslaganja stanja iz internet evidencije Uprave za nekretnine sa stvarnim katastarskim podacima.-----

Nakon toga Punomoćnik prenosioca prava dostavlja list nepokretnosti 603 KO Podgorica II, izdat od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Podgorica, dana 30.11.2017. godine, u originalu, nakon čega stranke izjavljuju da razumiju pouke i upozorenja notara.-----

-----  
Prenosilac prava pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću izjavljuje da nije zaključio ni jedan pravni posao na osnovu kojeg bi se mogla izvršiti promjena podataka koji se upisuju u evidenciju uprave za nekretnine. Notar vrši uvid u web sajt Uprave za nekretnine o podnijetim zahtjevima za promjene prava na nepokretnostima u katastru nepokretnosti, te konstatuje da na istom nema aktivnih zahtjeva u trenutku zaključenja ovog ugovora, a koji se odnose na predmetnu nepokretnost.-----

-----  
Notar je uvidom u List nepokretnosti 603 KO Podgorica II, utvrdio da je u istim kao nosilac prava svojine na predmetnoj nepokretnosti u obimu 1/1, upisana Crna Gora-Subjekt raspolaganja Glavni Grad Podgorica, te da u "G" listu istog ne postoje upisani tereti i ograničenja.-----

-----  
Nakon što je Notar ustanovio da se nepokretnost koja je predmet ovog ugovora nalazi na njegovom službenom području, da je Rješenjem Notarske komore Crne Gore, Br. NKCG-PG-247/2017, doneseno dana 24.11.2017. godine određen za zaključenje ovog pravnog posla, te se uvjerio u pravu volju stranaka, objasnio im pravne domete i posljedice namjeravanih izjava volje, i iz razgovora o situaciji i priložene dokumentacije ustanovio da su sposobne i ovlašćene za preduzimanje ovog pravnog posla, stranke su izjavile sljedeći:-  
-----

S.L.

V.M.



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

Član 1. - PREDMET -----

Nakon razgovora sa ugovornim stranama i uvidom u List nepokretnosti 603 KO Podgorica II, Notar je ustanovio da su predmet prenosa prava svojine:-----

**katastarska parcela broj 4139, podbroj 10, potes Zagorič, po načinu korišćenja građevinska parcela, površine 561m<sup>2</sup>,**-----

**katastarska parcela broj 4139, podbroj 11, potes Zagorič, po načinu korišćenja građevinska parcela, površine 246m<sup>2</sup>,**-----

**katastarska parcela broj 4139, podbroj 12, potes Zagorič, po načinu korišćenja građevinska parcela, površine 2m<sup>2</sup>,**-----

**katastarska parcela broj 4139, podbroj 13, potes Zagorič, po načinu korišćenja građevinska parcela, površine 1m<sup>2</sup>,**-----

Član 2. - PRODAJA-----

Prenosilac prava se obavezuje prenijeti pravo svojine u obimu 1/1 na Sticaoca prava, na nepokretnosti iz člana 1 ovog Ugovora, a Sticalac prava se obavezuje Prenosiocu prava isplatiti utvrđenu cijenu u cjelosti.-----

Član 3. - CIJENA-----

Cijena nepokretnosti iz člana 1 ovog Ugovora iznosi 107,00€/m<sup>2</sup> (stotinusedam eura po m<sup>2</sup>) odnosno ukupno **86.670,00 € (osamdesetšest hiljada šestosedamdeset) EUR-a**, i istu će Sticalac prava isplatiti putem na žiro račun Budžeta Glavnog grada Podgorice broj 550-3574-31, koji se vodi kod „Societe Generale Banke Montenegro“ a.d. Podgorica u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja ovog Ugovora.-----

Član 4. - ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE-----

Prenosilac prava ne garantuje za vidljive materijalne nedostatke. Punomoćnik Prenosioca prava izjavljuje da mu nikakvi skriveni nedostaci nisu poznati. Sticalac prava je obišao nepokretnost koja je predmet ovog ugovora i izvršio uvid u stvarno stanje.-----

Prenosilac prava garantuje da je predmetna nepokretnost slobodna od upisanih i neupisanih prava i ograničenja, kao i da je ne terete nikakva potraživanja, osigurana neuknjiženom hipotekom, kamate, porezi i doprinosi, osim onih prezentovanih i poznatih Sticaocu prava. -----

Punomoćnik prenosioca prava izjavljuje da predmetna nepokretnost nije predmet Ugovora o zakupu.-----

S.L.

V.M.

*[Handwritten signature]*

Notar je upozorio stranke, a posebno Sticaoca prava, na opasnost od upisa zakonske hipoteke za neplaćene poreze Prenosioca prava i poučio Sticaoca prava da zahtijeva potvrdu od Poreske uprave da Prenosilac prava nema dugovanja za poreze, nakon čega Punomoćnik Prenosioca prava izjavljuje da se shodno čl.10 stav 1 tačka 1 Zakona o porezu na promet nepokretnosti porez na promet ne plaća na nekretnine koje su u državnoj svojini što se analogno odnosi i na svojinu Direkcije za imovinu odnosno Glavnog grada, a saglasno tome Glavni grad ne može biti ni obveznik poreza na nepokretnost.

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 Sticaocu prava nisu bila poznata, a ako je Prenosilac prava za njih znao, ili je mogao znati, odnosno znao da se mogu očekivati, a nije ih saopštio Sticaocu prava.

Prenosilac prava garantuje i jemči pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću Sticaocu prava punu zaštitu od evikcije, a naročito garantuje da je titular prava svojine na predmetnoj nepokretnosti, te ovlašćuje Sticaoca prava da suprostavi svoje pravo svim trećim licima, kao i prema samom Prenosiocu prava, a posebno da zahtijevaju zaštitu povrijeđenog prava sredstvima koja se koriste za zaštitu knjižnih prava.

#### Član 5. - PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI

Posjed, koristi, tereti i opasnosti predmetne nepokretnosti prelazi na Sticaoca prava na dan isplate utvrđene cijene u cjelosti, a do kojeg dana je Prenosilac prava dužan izmiriti sve dažbine koje bi teretile predmetnu nepokretnost.

Prenosilac prava se obavezuje u roku od dva mjeseca od dana zaključenja ugovora istu oslobodi od svih prava trećih lica i da sa nepokretnosti ukloni sve predmete koji su u vlasništvu trećih lica uključujući i demontažu i uklanjanje košarkaškog terena koji se nalazi na nepokretnosti.

#### Član 6.- IZJAVA ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)

Punomoćnik Prenosioca prava je saglasan da se Sticalac prava na osnovu ovog pravnog posla može uknjižiti kod nadležne Uprave za nekretnine sa pravom svojine u obimu od 1/1, na nepokretnostima bliže opisanim u članu 1. ovog Ugovora, bez njegove dalje saglasnosti i prisustva.

S.L.

V.M.

U

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 prenosa svojine i druge troškove u vezi s tim, kao i eventualni porez na promet nepokretnosti, po osnovu ovog Ugovora o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu snosi Sticalac prava.

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. **Punomoćnik Prenosioca prava** istovremeno izjavljuje da ne postoji neupisano ugovorno pravo preče kupovine.

Član 9. - ZAVRŠNE ODREDBE

Stranke su saglasne da u slučaju postojanja grešaka tehničke prirode nastalih prilikom izrade ovog notarskog zapisa, Notar izvrši ispravku istih bez njihovog prisustva i posebne saglasnosti, kao i da tako ispravljen notarski zapis dostavi nadležnim organima.

**Punomoćnik Sticaoca prava ovlašćuje Notara da u ime sticaoca prava podnese zahtjev za upis prava svojine nadležnoj Upravi za nekretnine.**

POUKE I UPOZORENJA:

Notar poučava stranke i na sljedeće:

- da se pravo svojine stiče upisom u katastar nepokretnosti;
- da će Notar, po službenoj dužnosti, **izdati djelimičan otpравak ugovora Banci, Poreskoj upravi, Zaštitniku, Državnom tužilaštvu Crne Gore, Državnoj revizorskoj instituciji i Organu uprave nadležnom za poslove imovine, dok će fotokopiju istog dostaviti i Lokalnoj samoupravi i Upravi za sprječavanje pranja novca i finansiranje terorizma bez clausule intabulandi, te da će otpравke koji sadrže clausulu intabulandi izdati strankama, i Upravi za nekretnine kada mu Prenosilac prava dostavi ovjerenu potvrdu da je primio u cjelosti kupoprodajnu cijenu ili kada Sticalac prava dokaže ovjerenom potvrdom banke da je u cjelosti isplaćena kupoprodajna cijena;**
- da eventualni sporazumni Raskid i sve izmjene i dopune Ugovora o prenosu prava

S.L.

11

svojine na građevinskom zemljištu moraju biti sačinjene u formi notarskog zapisa u protivnom neće proizvoditi pravno dejstvo; -----

- da je shodno Zakonu o državnom premjeru i katastru nepokretnosti, zahtjev za upis prava svojine na nepokretnosti sticalac dužan da podnese kada se steknu uslovi za uknjižbu, 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; -----

**OTPRAVAK dijela akta dobija:** -----

Prenosilac prava (1x) -----

Sticalac prava (1x) -----

Banka (1x) -----

Poreska uprava (1x) -----

Zaštitnik imovinsko pravnih interesa(1x);-----

Državno tužilaštvo Crne Gore (1x);-----

Državna revizorska institucija (1x);-----

Organ uprave nadležan za poslove imovine (1x). -----

**Fotokopiju dijela akta dobija:** -----

Lokalna samoprava(1x)-----

Uprava za sprječavanje pranja novca i finansiranje terorizma (1x)-----

**Otpравak akta kada se steknu uslovi za to dobijaju:**-----

Prenosilac prava (1x) -----

Sticalac prava (1x) -----

Uprava za nekretnine(1x)-----

Naknada Notara za obradu ovog notarskog zapisa obračunata je u skladu sa tarifnim brojem 1 i tarifnim brojem 19 tačka 1 Notarske tarife u iznosu od 360,00 €-----

PDV je obračunat u iznosu od 68,40 €-----

Ukupna naknada Notara za obradu ovog notarskog zapisa obračunata je u iznosu od 428,40 €-----

U skladu sa Pravilnikom o radu notara Notarske komore Crne Gore, ovaj notarski zapis sadrži 14 priloga. -----

Nakon što je Notar pročitao tekst ovog notarskog zapisa, stranke izjavljuju da su razumjele sadržinu i pravne posljedice ovog pravnog posla kojeg slobodnom voljom odobravaju i u prisustvu Notara, kako slijedi, svojeručno potpisuju, nakon čega je ovaj notarski zapis potpisao i sam Notar.-----

S.L.

P.M.

*[Handwritten signature]*



U Podgorici, dana 05.12.2017. godine, završeno u 13:00 časova.

U ime i za račun Prenosioca prava Glavnog grada-Podgorica, Direkcije za imovinu  
Punomoćnik:

Martinović Valentina

*Martinović Valentina*

U ime i za račun Sticaoca prava "ZAIN PROPERTY DEVELOPMENT" d.o.o.

Podgorica, Punomoćnik **DVORAC**

Lana Vukmirović Mišić Vukmirović Mišić

*Lana Vukmirović Mišić*  
ul. Džordža Vašingtona br. 102, A-1b  
81 000 Podgorica  
tel: 067 546 696



NOTAR :

Šučo Lekić

*Šučo Lekić*

