





B. 460/17
04.12

CRNA GORA
NOTAR
MILOŠEVIĆ ANĐELKO
PODGORICA
ULICA OKTOBARSKE REVOLUCIJE BR. 7



UZZ 1470/2017

Dana 01.12.2017. godine /prvog decembra dvije hiljade sedamnaeste/ u 12,00 /dvanaest časova/, ovaj notar je sačinio u formi notarskog zapisa **Ugovor o prodaji nepokretnosti**, u izradi kojeg su učestvovali:-----

1. Prodavac-----

DRŽAVA CRNA GORA - GLAVNI GRAD - PODGORICA, koju u ovom pravnom poslu zastupa **Direkcija za imovinu**, a nju po punomoćju sačinjenom kod notara Sonje Radović UZZ 783/2016, punomoćnik **Valentina Martinović**, 7

Punomoćnik ističe da nije bilo izmjena u volji davaoca punomoćja od dana izdavanja punomoćja do dana sačinjavanja pravnog posla.-----

2. Kupac-----

Stanić /Sergej/ Ranko.

U daljem tekstu prisutni će biti nazvani pojedinačno: prodavac i kupac, a zajedno: ugovorne strane.-----

PRETHODNE NAPOMENE-----

Između ugovornih strana nije sporno sledeće:-----

1. Da imaju namjeru da zaključe ugovor kojim bi prodavac na kupca prenio pravo svojine na nepokretnostima koje se nalaze na teritoriji Glavnog grada - Podgorica.---

VM. RS

2. Da žele da zaključe ugovor sa odloženim rokom plaćanja cijene.-----

3. Da se kupcu izda djelimičan otpravak izvornika, radi transfera novca, a cjelovit u vrijeme kad ugovorena cijena bude isplaćena.-----

4. Da je notar Anđelko Milošević, shodno Privremenim pravilima za primjenu člana 9. st. 4 i 5 Zakona o notarima određen za postupanje u predmetu, Rješenjem Notarske komore broj NKCG-PG-248/2017.-----

DOKUMENTACIJA-----

Radi realizacije namjere ugovorne strane su notaru priložile dokumentaciju, koja u originalu ili ovjerenom prepisu predstavlja sastavni dio notarskog akta i to: -----

1. Ličnu kartu kupca.-----
2. Ličnu kartu punomoćnika prodavca.-----
3. Punomoćje za zastupanje prodavca.-----
4. Odluka o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi dokompletiranja urbanističke parcele broj 30, Zona „C“ u zahvatu DUP-a „Mahala“ u Podgorici, broj 02-030/17-1255 od 14.11.2017. godine donijeta od Skupštine Glavnog Grada /u daljem tekstu: **Odluka**/, u kojoj je članom 5 utvrđena vrijednost nepokretnosti.-----
5. Rješenje Notarske komore broj NKCG-PG-248/2017 od 24.11.2017. godine.-----
6. List nepokretnosti broj 176 KO Mahala Uprave za nekretnine PJ Podgorica, sa pregledom aktivnih zahtjeva.-----
7. List nepokretnosti broj 1508 KO Mahala Uprave za nekretnine PJ Podgorica, sa pregledom aktivnih zahtjeva.-----
8. Kopija plana KO Mahala.-----
9. Saglasnost punomoćnika prodavca za potpisivanje ovog pravnog posla.-----

Ugovorne strane su saglasne da notar nema potrebe da provjerava dostavljene priloge (neposrednim uvidom u nadležne registre) i time ga oslobađaju od odgovornosti, ukoliko podaci iz priloga nijesu tačni. Priloge su dostavile ugovorne strane, sa sadržajem su upoznate, pažljivo su ih pregledale i potvrđuju da nije bilo izmjena od dana njihovog izdavanja do dana sačinjavanja ugovora.-----

Notar je prihvatio priloge kao vjerodostojne u pogledu identifikacije učesnika i nepokretnosti koje su predmet ugovora /prema priloženim dokazima/, a iz razgovora sa ugovornim stranama, utvrdio da su sposobne i ovlašćene i da imaju pravu i ozbiljnu volju, da u prisustvu notara, koji postupa u okviru propisanih nadležnosti, zaključe:-----

UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI-----

I IDENTIFIKACIJA NEPOKRETNOSTI

I/1-1 Na osnovu lista nepokretnosti broj **176 KO Mahala** utvrđuje se da je prodavac u obimu prava 1/1 upisan kao vlasnik nepokretnosti:

Iz "A" lista na:

-katastarskoj parceli broj 2562/2, plan skica 66 25, potes: Mahala, način korišćenja: pašnjak 4. klase, površine 207 m².

I/1-2 U "G" listu na naznačenoj nepokretnosti ne postoje upisani tereti i ograničenja.--

I/1-3 Uvidom u zvaničan sajt Uprave za nekretnine u odjeljku "Aktivni zahtjevi" proizilazi da u trenutku sačinjavanja pravnog posla ne postoje evidentirani zahtjevi za upis prava koji se odnose na naznačenu nepokretnost.

I/2-1 Na osnovu lista nepokretnosti broj **1508 KO Mahala** utvrđuje se da je prodavac u obimu prava 1/1 upisan kao vlasnik nepokretnosti:

Iz "A" lista na:

-katastarskoj parceli broj 5014/2, plan skica 64, potes: Mahala, način korišćenja: građevinska parcela, površine 154 m².

I/2-2 U "G" listu na naznačenoj nepokretnosti ne postoje upisani tereti i ograničenja.--

I/3-2 Uvidom u zvaničan sajt Uprave za nekretnine u odjeljku "Aktivni zahtjevi" proizilazi da u trenutku sačinjavanja pravnog posla ne postoje evidentirani zahtjevi za upis prava koji se odnose na naznačenu nepokretnost.

II PRENOS - OBAVEZE PRODAVCA

Prodavac se obavezuje da prenese pravo svojine na kupca, u obimu prava sa kojim raspolaže, na nepokretnostima bliže označenim u rubrumu I /jedan/ ugovora i da mu ih preda u državinu kad ugovorena cijena bude isplaćena.

III UGOVORENA CIJENA

Kupac se obavezuje da prodavcu isplati cijenu u iznosu od **22.382,00 €** /dvadeset dvije hiljade trista osamdeset dva eura/ i da preuzme nepokretnosti u državinu, u ugovoreno vrijeme. Ugovorenu cijenu kupac će isplatiti u roku od 8 /osam/ dana od dana zaključenja ugovora, prenosom sredstava na račun Budžeta Glavnog grada - Podgorica broj 550-3574-31.

U.A. RS

Ugovorne strane su saglasne da rok za isplatu ugovorene cijene predstavlja bitan element ugovora. Takođe su saglasne ukoliko kupac ne isplati ugovorenu cijenu u roku kako je to ugovoreno, da se ima smatrati da je ugovor raskinut po sili zakona, što daje mogućnost prodavcu da na predmetnoj nepokretnosti prenese pravo svojine na druga lica.

Ugovorne strane su saglasne da u slučaju raskida ugovora po sili zakona ne sačinjavaju posebnu ispravu kojom bi se dokazivao raskid ugovora.

IV TERETI I OGRANIČENJA

Prodavac garantuje kupcu da predmetne nepokretnosti nisu opterećene upisanim ili neupisanim teretima. Takođe garantuje da predstavljaju isključivo njegovo vlasništvo stečeno po više osnova.

V IZJAVE ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)

Prodavac potvrđuje da je primio od kupca cjelokupan iznos ugovorene cijene, radi čega dozvoljava kupcu da uknjiži pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnostima iz „A“ listova, koje su označene u rubrumu I /jedan/ ugovora.

VI DJELIMIČAN OTPRAVAK IZVORNIKA

Ugovorne strane su saglasne da se rubrum V /pet/ prekrije klauzulom: "**izostavljeno zbog izdavanja dijela otpravka**" u primjerku otpravka za kupca, da se, dakle, kupcu izda djelimičan, a cjelovit otpravak izvornika u vrijeme kada notar dobije obavještenje od prodavca ili dokaz od kupca /original uplatnice/ da je ugovorena cijena isplaćena.

Djelimičan otpravak izvornika, poslužiće kupcu za transfer novca na račun prodavca radi isplate ugovorene cijene.

VII MATERIJALNI I PRAVNI NEDOSTACI

Prodavac garantuje kupcu da predmetne nepokretnosti nemaju materijalnih ni pravnih nedostataka. Ugovorne strane su saglasne da prodavac odgovara za: **materijalne** nedostatke ukoliko postoje u trenutku zaključenja ugovora, kao i za one koji se pojave poslije prelaska rizika na kupca, a posljedice su uzroka koji je postojao prije toga i **pravne** ukoliko postoje okolnosti koje isključuju, umanjuju ili ograničavaju prava kupca o čijem postojanju nije obaviješten, niti bi pristao da uzme stvari /nepokretnosti/ opterećene tim pravom.

Prodavac se obavezuje da će u zakonskom roku štiti kupca od eventualnih zahtjeva u vezi sa nepokretnostima upućenih od trećih lica /zaštita od evikcije/ i da će kupcu nadoknaditi troškove i eventualnu štetu ako bi se naknadno utvrdili materijalni ili pravni nedostaci.-----

Prodavac garantuje kupcu da su troškovi koji terete predmetne nepokretnosti u pogledu dažbina plaćeni o čemu će mu predati dokaze prilikom primopredaje nepokretnosti. Kupac je ovlašćen da može na svoje ime izvršiti prenos obaveza koje prate upotrebu nepokretnosti koje su predmet ugovora kod nadležnih pravnih lica.----

Kupac u vezi upisane površine nepokretnosti iz ugovora nema prigovora, pažljivo ih je pregledao na licu mjesta u prisustvu prodavca i saglašava se da se radi o nepokretnostima koje želi da posjeduje u pogledu lokacije, površine i oblika.-----

VIII PRELAZAK POSJEDA, KORISTI, TERETI I OPASNOSTI-----

Ugovorne strane su saglasne da rizik slučajne propasti stvari prelazi na kupca danom preuzimanja. Kupac je upoznat sa faktičkim stanjem nepokretnosti i saglasan je da ih preuzme u viđenom stanju.-----

IX TROŠKOVI I POREZI-----

Ugovorne strane su saglasne da troškove sastava ugovora plati kupac, kao i porez na promet nepokretnosti. -----

X NADLEŽNOST SUDA-----

Ugovorne strane će odnose u vezi sa ugovorom rješavati mirnim putem i sporazumno, a u nemogućnosti takvog rješenja saglasno ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda u Podgorici.-----

XI SAGLASNOST I ODOBRENJA-----

Prodavac ističe da se radi o imovini stečenoj po više osnova, na kojoj Glavni grad - Podgorica kao nosilac prava raspolaganja, nema ograničenja u vezi prenosa prava svojine na predmetnim nepokretnostima, na kupca Stanić Ranka, što proizilazi iz Odluke koja predstavlja sastavni dio ugovora. Sa druge strane, kupac namjerava da predmetne nepokretnosti plati iz sopstvenih sredstava, iz čega proizilazi da stečena imovina za njega predstavlja posebnu imovinu.-----

XII PODNOŠENJE ZAHTJEVA ZA UPIS PRAVA-----

Ugovorne strane su saglasne da kupac uplati administrativnu taksu u iznosu od

em. RS

Vly

15,00 € /petnaest eura/, u vezi sa čim ovlašćuje notara da podnese zahtjev za upis prava iz ugovora.-----

XIII OVLAŠĆENJE ZA ISPRAVKU GREŠAKA-----

Ugovorne strane ovlašćuju notara da može, nakon izdavanja otpravka izvornika, jednostranom pisanom izjavom (službenom zabilješkom) ispraviti greške u imenima i brojevima kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju, o čemu će obavijestiti ugovorne strane i nadležne upravne organe.-----

XIV POUKE I UPOZORENJA-----

Notar je upozorio i poučio ugovorne strane u sledećem:-----

1. Da ugovor kao cjelovit akt predstavlja pravni osnov za sticanje prava svojine, te da se na osnovu njega uknjižbom kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica, stiče to pravo.-----

2. Da djelimičan otpravak izvornika može poslužiti kupcu za transfer novca.-----

3. Da kupac sačeka sa isplatom cijene do upisa nepokretnosti na njegovo ime u vidu predbilježbe ili konačnog upisa kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica ili da je uplati na notarev prolazni račun za stranke. Kupac je od predloženih mjera obezbjeđenja odustao preuzimajući rizik odluke na sebe.-----

4. Da materijalni i pravni nedostaci ne oslobađaju odgovornosti prodavca ukoliko su nepokretnosti u času prelaska rizika na kupca imale nedostatke koji su prodavcu bili poznati ili nisu mogli ostati nepoznati, kao i to da prodavac odgovara i za one materijalne nedostatke koji se pojave poslije prelaska rizika na kupca ako su posledice uzroka koji je postojao prije toga.-----

5. Da je notar u obavezi da ugovor dostavi nadležnim organima, radi postupanja u skladu sa ovlašćenjima.-----

6. Na obavezu kupca, pod prijetnjom izricanja novčane kazne, da u roku od 15 /petnaest/ dana od dana zaključenja ugovora podnese Poreskoj upravi PJ Podgorica poresku prijavu sa obračunatim porezom na promet nepokretnosti, koji je u obavezi da plati istovremeno sa podnošenjem poreske prijave. -----

7. Da u pogledu ugovorenog roka za plaćanje cijene, kao bitnog elementa, ugovor ima značaj fiksnog posla, što pretpostavlja mogućnost raskida ugovora po sili zakona, ukoliko cijena ne bude plaćena u roku. U slučaju ispunjenja uslova za raskid ugovora po sili zakona, prodavac može održati ugovor na snazi ako po isteku roka za

V.M. RS

My

isplatu cijene, bez odlaganja, obavijesti kupca o novom roku. Ugovor poslije dostavljanja obavještenja se ne raskida po sili zakona, već prodavac mora obavijestiti kupca da raskida ugovor, ukoliko kupac i u naknadno određenom roku ne ispuni obavezu.-----

8. Da mogu ugovoriti odustanicu, kao sredstvo ličnopravnog obezbjeđenja, koju treba dati ona strana koja je odustala od ugovora, koju daje istovremeno sa izjavom o odustajanju. Ugovorne strane su odustale od predložene mjere obezbjeđenja.-----

XV ZAVRŠNE ODREDBE-----

Adrese za dostavu rješenja:-----

Nadležni organi mogu dostaviti rješenja o upisu prava koja proizilaze iz ugovora po osnovu njihovih nadležnosti na sledećoj adresi:-----

-za prodavca: Jovana Tomaševića, Podgorica.-----

-za kupca: Botun bb, Podgorica.-----

Djelimičan otpravak izvornika dostavljen:-----

-Kupcu, jedan primjerak, koji mu služi za transfer novca.-----

Otpravci izvornika dostavljeni:-----

-Prodavcu, jedan primjerak, na dan zaključenja ugovora,-----

-Kupcu, jedan primjerak, u vrijeme kad notar dobije obavještenje da je ugovorena cijena isplaćena,-----

-Upravi za nekretnine PJ Podgorica, jedan primjerak, u vrijeme kad notar dobije obavještenje da je ugovorena cijena isplaćena,-----

-Poreskoj upravi PJ Podgorica, jedan primjerak, u vrijeme kad bude ispunjen uslov za upis prava svojine na kupca,-----

-Upravi lokalnih javnih prihoda, jedan primjerak, u vrijeme kad bude ispunjen uslov za upis prava svojine na kupca,-----

-Upravi za sprječavanje pranja novca i finansiranja terorizma, jedan primjerak.-----

Obračun naknade:-----

-TB 1 u iznosu od 170,00 €.-----

-TB 19 u iznosu od 10,00 €.-----

-PDV 19 % u iznosu 34,20 €, što ukupno za uplatu iznosi **214,20 €** za koju je izdat fiskalni račun. Ugovorna strana iz rubruma "Troškovi" potpisom na notarskom zapisu potvrđuje da je primila fiskalni račun i fakturu.-----

Broj strana i priloga:-----

Izvornik se sastoji od 8 /osam/ strana i 9 /devet/ priloga, koji su označeni u rubrumu "dokumentacija".-----

13. 8. 17

[Handwritten signature]

Saglasnost za paraf i potpis:-----
Notar je izvornik pročitao ugovornim stranama, koje izjavljuju da su ga razumjele i da sadržina odgovara njihovoj slobodno izraženoj volji, u znak čega stranice izvornika parafiraju i na kraju potpisuju, a nakon njih to čini i notar.-----

Datum sastavljanja izvornika:-----
U Podgorici, 01.12.2017. godine /prvog decembra dvije hiljade sedamnaeste/.-----

UGOVORNE STRANE: -----

Prodavac,
punomoćnik **Valentina Martinović**
Martinović Valentina

Kupac,
Ranko Stanić
Ranko Stanić

Notar
Anđelko Milošević
Anđelko Milošević

CRNA GORA
NOTAR
MILOŠEVIĆ ANDELKO
PODGORICA

