

CRNA GORA

“Jus est ars boni et aequi”
Pravo je umjetnost dobrog i pravičnog.

NOTAR LIDIJA KLIKOVAC

Sjedište:
Podgorica, Svetozara Markovića br. 12

OTPRAVAK

OZNAKA SPISA

U22 - 712/16

PREDMET

ZAPIS UGOVORA O PRODAJI - DOKOMPLETIRANJE URBANISTIČKE PARCELE

STRANKA

DIREKCIJA ZA IMOVINU GLAVNOG GRADA PODGORICA

Tel/Fax: 020 245 397

Mob: 069 450 505; 068 450 505

e-mail: lidijaklikovac@yahoo.com

notar.lidijaklikovac@gmail.com

CRNA GORA
NOTAR
KLIKOVAC LIDIJA
PODGORICA

Црна Гора-Главни град-Подгорица
Дирекција за имовину

UZZ br. 712/16
Br.NKCG-PG-82/2016

Број: 13-660/16-757

Подгорица, 28. 12

20/16
ПРАВAK
IZVORNICA

Dana dana 15.12.2016.godine (petnaestog decembra dvije hiljade šesnaeste godine), sa početkom u 13.30h (trinaest časova i trideset minuta) preda mnom, dolje potpisanim notarom Klikovac Lidijom, sa službenim sjedištem u Podgorici, ul.Svetozara Markovića br.12., sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis ugovora o prodaji (dokompletiranje urbanističke parcele), istovremeno su pristupila sljedeća lica:-

1) Direkcija za imovinu Glavnog grada Podgorica, sa sjedištem u Podgorici, Ulica Jovana Tomaševića 2A, koja je na osnovu Odluke Gradonačelnika Glavnog grada Podgorica o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu broj: 01-031/15-1016 od 05.02.2015.g. (peti februar dvije hiljade petnaeste godine) ovlašćena da u ime Glavnog grada Podgorica zaključi ugovor o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu, a koja je zastupana po punomoćniku punomoćniku Kočan Dinu,

u daljem tekstu: Prodavac.

Notar je izvršio uvid u dostavljeno punomoćje, te u pravna akta ovlašćenja postupanja organa lokalne samouprave, i utvrdio da ne postoje ograničenja u zastupanju, nakon čega ga je pročitala strankama, koje su ga odobrile, ali se po volji stranaka ne prilaže izvorniku ovog notarskog zapisa.

2) Vuiović Branislav

: u daljem tekstu Kupac.

PREDHODNE NAPOMENE:

Ugovorne stranke su se saglasile da zaključe ovaj Ugovor u cilju prenosa prava svojine na građevinskom zemljištu, radi dokompletiranja urbanističke parcele broj 2090/630A, zona A, u zahvatu DUP-a „Konik-Stari Aerodrom“, čiji je većinski vlasnik navedene urbanističke parcele Kupac.


-Urbanističku parcelu broj 2090/630A, zona A, u zahvatu DUP-a „Konik-Stari Aerodrom“, čini: katastarska parcela broj 2090/1590, neplodno zemljište, površine 245 m²; upisane u listu nepokretnosti broj 4755 KO Podgorica III, sve svojina Vujović Branislava, od oca Spasoja u obimu prava svojine 1/1 i katastarska parcela broj 2090/1586, pašnjak 3. klase površine 55 m²; upisana u u listu nepokretnosti broj 3217 KO Podgorica III, na ime Crna Gora – subjekt raspolaganja Glavni grad Podgorica u obimu prava svojine 1/1.-----

Ugovorne stranke konstatuju, da zakonski osnov za prenos prava svojine na građevinskom zemljištu putem neposredne pogodbe, koje se nalazi u svojini nadležnog organa opštine, stoji u članu 29 stav 2 Zakona o državnoj imovini („Sl.list Crne Gore“, br.21/09 i br.40/11), kojim je propisano da nepokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima određena svojinska ovlašćenja vrši opština, raspolaže nadležni organ opštine u skladu sa ovim zakonom, zatim u članu 40 stav 2 tačka 3 istog Zakona, kojim je propisano se prodaja stvari i drugih dobara u državnoj imovini, osim putem javnog nadmetanja i prikupljanja ponuda, vrši i neposrednom pogodbom, u slučaju kada je vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije (dokompletiranje urbanističke parcele), kao i u članu 59 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore", br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11 i 47/11), kojim je propisano da je vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije.-----

Notar je izvršio uvid u: list nepokretnosti broj 4755 KO Podgorica III izdat od Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Podgorica, list nepokretnosti broj 3217 KO Podgorica III izdat od Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Podgorica od 17.11.2016.g.(sedamnaestog jedanaestog dvije hiljade šesnaeste godine), kopija plana broj 1,33,65 list nepokretnosti broj 4755, kat.parc. broj 2090/1590, 2090/1586, izdat od Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Podgorica, Izvod iz DUP-a urbanističke parcele broj 2090/630A, zona A, u zahvatu DUP-a „Konik-Stari Aerodrom“ izdat od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine Glavnog grada Podgorice pod brojem 08-351/16-686 od 01.09.2016.g. (prvog devetog dvije hiljade šesnaeste godine), Izvještaj o procjeni Direkcije za imovinu Glavni grad Podgorica broj 13-460/16-757 od novembra 2016.g. (dvije hiljade šesnaeste godine), terenski izvještaj sa lica mjesta od 09.11.2016.g.(devetog jedanaestog dvije hiljade šesnaeste godine), i Odluku Gradonačelnika Glavnog grada Podgorica o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu broj 01-031/16-8775 od 05.12.2016.g. (petog dvanaestog dvije hiljade šesnaeste godine) donijeta na osnovu člana 34 stav 1 i člana 40 stav 2 tačka 3 Zakona o državnoj imovini, članu 72, stav1, tačka 19a Statuta Glavnog Grada.-----

Notar je predmetne isprave pročitao strankama, one se saglasile sa njihovom sadržinom, pa se u ovjerenom prepisu prilažu ovom notarskom zapisu, i čine njegov sastavni dio.-----

Notar je uvidom u dostavljeno rješenje br. NKCG-PG-82/2016 od 08.12.2016.god. (osmog dvanaestog dvije hiljade šesnaeste godine) Notarske komore Crne Gore utvrdio



da je određen za sačinjavanje ovog notarskog zapisa na osnovu člana 9 st. 2.,4. i 5. Zakona o notarima.-----

Nakon što je ovaj notar ustanovio da se nepokretnost koja je predmet ugovora nalazi na njegovom službenom području, te se uvjerio u pravu volju stranaka, objasnio im pravne domete i posljedice namjeravanih izjava volje, te iz razgovora o situaciji ustanovio da su sposobne za preduzimanje ovog pravnog posla, stranke su izjavile sljedeći:-----

**UGOVOR O KUPOPRODAJI
(dokompletiranje urbanističke parcele)**

I PREDMET UGOVORA-----

Predmet ugovora je prenos prava svojine katastarska parcela broj 2090/1586, pašnjak 3. klase površine 55 m²; upisana u l.n.br. 3217 KO Podgorica III, na ime Crna Gora – subjekt raspolaganja Glavni grad Podgorica u obimu prava svojine 1/1, a radi dokompletiranja urbanističke parcele broj 2090/630A, zona A, u zahvatu DUP-a „Konik-Stari Aerodrom“-----

Identifikaciju nepokretnosti ovaj notar je utvrdila uvidom u list nepokretnosti broj 3217 KO Podgorica III izdat od Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Podgorica od 17.11.2016.g.(sedamnaestog jedanaestog dvije hiljade šesnaeste godine), kojeg su mi stranke prezentovale u originalu i kojeg sam im pročitala, one ga odobrile, te koji se prilaže uz ovaj izvornik.-----

Ovaj notar je osim gore pomenute identifikacije predmeta prodaje, ustanovila da u **G listu** na predmetnoj katastarskoj parceli **nema upisanih tereta i ograničenja**.-----

Notar je stranke podučio mogućnosti da, neposredno prije sačinjavanja ovog zapisa, ovaj notar izvrši neposredni uvid u predmetni list nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti, objasnio im svrhu i prednost neposrednog uvida, te ih upozorio na eventualne posljedice i rizike u slučaju suprotnog postupanja, a naročito na mogućnost da je u međuvremenu, od vremena izdavanja predmetnog izvoda iz lista nepokretnosti, došlo do promjena podataka koji se upisuju u list nepokretnosti za predmetnu parcelu i stan, kao i na mogućnost nesaglasnosti predočenog izvoda iz lista nepokretnosti i podataka upisanih u list nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti. Nakon toga, stranke izjavljuju da su to razumjele, da ne traže neposredni uvid notara u evidenciju katastra nepokretnosti i da prihvataju sve eventualne posljedice i rizike u vezi s tim.-----

Notar je stranke upozorila da postoji mogućnost da su nepokretnosti, koje su predmet ovog Ugovora ranije prodati, odnosno da ih Prodavac već ranije otuđio, nakon čega Prodavac izričito izjavljuje da nije raspolagao predmetnim nekretninama, te da se ukoliko neko treće lice pokuša osporiti Kupcu pravo svojine ili istakne neko svoje pravo na predmetnim nekretninama, obavezuje se da će kupca zaštititi od takvih osporavanja

kao i nadoknaditi svu eventualno nastalu štetu, a kupac izjavljuje da je saglasan sa gornjom izjavom Prodavca, te traži zaključivanje ovog Ugovora.-----
Prodavac izjavljuje da predmetna nepokretnost nije predmet zakupnog odnosa.-----

II CIJENA – NAKNADA -----

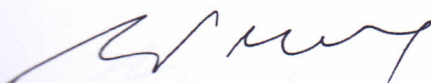
Jedinična cijena – naknada za nepokretnosti iz tačke I ovog ugovora iznosi 186,00 €/1m² (stotinuosamdesetšest eura po jednom metru kvadratnom), što za cjelokupnu površinu predmetnih nepokretnosti od 55m² čini ukupan iznos naknade od **10.230,00 € (deset hiljada dvije stotine trideset eura)**.-----

Cijena za plaćanje dostijeva u cjelokupnom iznosu odmah po zaključenju ovog ugovora, i istu je Kupac u obavezi da izmiri Prodavcu najkasnije u roku od 8 (osam) dana od zaključenja ovog ugovora **na žiro račun budžeta Glavnog grada Podgorica broj 550-3574-31**, a u protivnom gubi pravo na prenos prava svojine na predmetnim nepokretnostima, pri čemu Prodavac zadržava pravo jednostranog raskida ovog ugovora, kojeg će učiniti u formi notarskog zapisa.-----

Nakon isplate iznosa iz stava 1, Glavni grad će izdati Kupcu potvrdu o izmirenim obavezama,koja će se dostaviti i ovom notaruu,nakon čega će se dozvoliti upis prava svojine na predmetnim nepokretnostima.-----

Notar je **poučio kupca** mogućnostima njegovog adekvatnog osiguranja u vezi sa dospjelošću plaćanja cijene, kao što je ugovaranje i upisivanje predbilježbe u katastar nepokretnosti prije isplate cijene i objasnio mu da i kako predbilježba osigurava kupca, zatim ugovaranje isplate cijene na notarski račun za stranke i njenu isplatu s tog računa prodavcu tek kada se kupac uknjiži u katastru nepokretnosti sa pravom svojine ili kad se predbilježi svojina, upis hipoteke na objektu prodaje ili nekoj drugoj imovini prodavca u korist kupca,odnosno zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja; zatim, zabilježbe prvenstvenog reda, ili primjenom nekog sredstva obezbjeđenja u skladu sa članom 118 Zakona o obligacionim odnosima; te ga je **upozorio** na rizike i posljedice kojima se izlaže u slučaju suprotnog postupanja, ali je kupac od toga odustao.-----

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 cjelokupnoj imovini za iznos neplaćene cijene i sporednih potraživanja, deponovanje cijene na notarski račun za stranke, davanje saglasnosti za prenos prava svojine odmah u ugovoru, uz istovremeni nalog notaruu da izdaje samo izvode otpravaka, ovjerenih prepisa i prepisa koji neće sadržavati saglasnost za prenos prava svojine do isplate cijene, zatim mogućnost davanja saglasnosti za prenos prava svojine na kupca u posebnoj ispravi, koja će biti predata kupcu kada se isplati cjelokupna cijena, upis hipoteke na objektu prodaje ili nekoj drugoj imovini kupca u korist prodavca radi obezbjeđenja neplaćenog dijela kuoprodajne cijene, te ga upozorio na posljedice suprotnog postupanja.-----



Nakon toga, prodavac je izričito izjavio, a sa čime je saglasan i kupac, kako slijedi: da prodavac u ovoj ispravi daje saglasnost za prenos prava svojine, ali da se kupcu ili bilo kome drugom ne izdaje cjelovit otpravak, ovjereni prepis ili prepis ugovora, već samo otpravak dijela akta koji neće sadržavati saglasnost prodavca za prenos prava svojine na kupca, sve dok se prodavcu ne isplati u cijelosti kupoprodajna cijena na naprijed opisani način. **Cjelovit otpravak** notar će izdati kad stranke pisanim putem dokažu da je plaćena kupoprodajna cijena. **Shodno nalogima stranaka**, notar je ovlašćen da danas izda djelimični otpravak Ugovora, koji neće sadržati saglasnost prodavca za prenos prava svojine, kao pravnog akta koji nije podoban da se izvrši promjena u Upravi za nekretnine. Nakon što se ovom notaru dostavi potvrda u isplati cjelokupne kupoprodajne cijene, notar će strankama izdati cjelovite otpravke Ugovora sa **saglasnošću prodavca za prenos prava svojine na kupca**. Takođe, stranke su saglasne, da će potvrda o isplati kupoprodajne cijene biti sastavni dio notarskog spisa arhiviranog u notarskoj kancelariji, **dok će otpravak Ugovora sa saglasnošću prodavca za prenos prava svojine na kupca biti dovoljan dokaz da se izvrši promjena prava svojine u Upravi za nekretnine.**

Notar je dužan postupiti po naprijed naznačenom nalogu.

III USLOVI ZA STICANJE PRAVA NA UPIS PRAVA SVOJINE

Nakon isplate iznosa od **10.230,00 € (deset hiljada dvije stotine trideset eura)** i izdavanja potvrde Glavnog grada o izmirenim obavezama po ovom Ugovoru, u skladu sa članom II Ugovora, Kupac stiče pravo da kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica upiše pravo svojine, na nepokretnostima opisanim u članu I ovog ugovora.


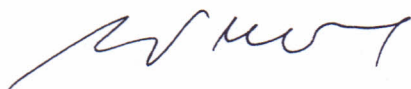
U skladu sa članom 2 ovog notarskog zapisa, Notar će otpravak zapisa izdati strankama isključivo nakon dobijene potvrde od strane prodavca o izmirenju cjelokupne kupoprodajne cijene.

IV PRENOS PRAVA SVOJINE (CLAUSULA INTABULANDI)

GLAVNI GRAD PODGORICA izjavljuje da je saglasan da se Kupac, na osnovu ovog Ugovora može upisati kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica kao vlasnik sa obimom prava svojine 1/1 na nepokretnosti iz lista nepokretnosti broj 3217 KO Podgorica III, bliže opisanoj kao: katastarska parcela broj 2090/1586, pašnjak 3. klase površine 55 m², bez tereta i ograničenja.

V ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE

Prodavac garantuje kupcu da nije sa trećim licima prije ovog Ugovora zaključio bilo kakav ugovor ili predugovor o prometu predmetnih nekretnina, niti da je primio kaparu



od bilo kojeg trećeg lica, niti zaključio bilo kakav drugi ugovor sa trećim licima, koji bi ograničio ili uslovio prava koja stižu na predmetnim nekretninama, kao i da iste nepokretnosti nijesu predmet bilo kakvog spora niti da su pod zabranom raspolaganja, saglasno čemu garantuje kupcu punu zaštitu od pravnih nedostataka (evikcije).-----

U slučaju da nastupi bilo kakvo ograničenje stečenog prava kupca u odnosu na predmetne nepokretnosti od strane trećeg lica, prodavac je dužan da oslobodi u razumnom roku nepokretnosti od prava ili pretenzija trećeg i pruži kupcu punu pravnu zaštitu njegovih prava.-----

Ugovorne strane su nepokretnosti koje su predmet ugovora pregledale i kupac ga preuzima u viđenom stanju. Nepokretnosti se prenose bez garancije da imaju površinu navedenu u katastru nepokretnosti.-----

Notar je podučio 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 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.-----

VI PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI -----

Posjed, koristi, tereti i opasnosti na predmetnim nepokretnostima prelaze na kupca isplatom kupoprodajne cijene, odnosno, danom izdavanja otpravka ovog ugovora.-----

Danom ulaska u posjed nepokretnosti na kupca prelaze sva stečena prava, kao i obaveze u vezi daljeg raspolaganja predmetnom nepokretnošću (porezi, tekući i svi ostali troškovi).-----

VII TROŠKOVI I POREZI-----

Notar je podučio stranke da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom, odgovaraju solidarno i da mogu drugačije ugovoriti, pa, nakon toga, stranke izjavljuju da troškove ovog notarskog zapisa snosi kupac, kao i troškove poreza na promet nepokretnosti.-----

VIII ODOBRENJA I PRAVO PREČE KUPOVINE-----

U konkretnom slučaju, ispitavši sve okolnosti, notar je saopštio strankama da ovaj ugovor ne podliježe odobrenjima. Konstatuje se da ne postoji zakonsko pravo preče kupovine, niti je upisano ugovorno pravo preče kupovine, a Prodavac istovremeno izjavljuje da ne postoji neupisano ugovorno pravo preče kupovine.-----

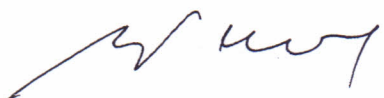
Stranke Notara ovlašćuju da ukoliko je to potrebno za sprovođenje u Upravi za nekretnine Crne Gore, PJ Podgorica, ovaj ugovor-notarski zapis mijenja ili dopunjava, pogotovo kad su u pitanju tehničke i druge greške. -----

IX POUKE I UPOZORENJA-----

Notar je podučio i upozorio stranke i na sljedeće:-----

- da se pravo svojine stiže upisom u Upravi za nekretnine Crne Gore, PJ Podgorica, -----

- da ovaj ugovor podliježe porezu na promet nepokretnosti,-----



- da će notar, po službenoj dužnosti, otpравак ovog ugovora dostaviti Upravi za nekretnine Crne Gore, PJ Podgorica i Poreskoj upravi,-----
- da oslobađanje od odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke nema dejstva ako je prodavac za njih znao.-----
- Da otpравак dijela akta, odnosno ovjereni prepis dijela akta, koji ne sadrži saglasnost prodavca (clausulu intabulandi) za prenos prava svojine na kupca, ne može biti pogodna isprava za upis u Upravi za nekretnine PJ Podgorica**-----
- da sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti notarski obrađene, u protivnom se smatraju ništavim i ne proizvode pravno dejstvo.-----
- da za notarske troškove stranke odgovaraju solidarno, -----
- da se izvornik ovog akta čuva u arhivi notara dvadeset godina.-----

PRILOZI :-----

- list nepokretnosti broj 2927 KO Doljani izdat od Uprave za nekretnine Crne Gore PJ ---
- list nepokretnosti broj 766 KO Doljani izdat od Uprave za nekretnine Crne Gore PJ ---
- kopija plana broj 24 list nepokretnosti broj 766 KO Doljani, kat.parc. broj 2935/5, 2855, izdat od Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Podgorica-----
- Izvod iz DUP-a „Zlatica B“, urbanističke parcele broj 147, zona A, izdat od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine Glavnog grada Podgorice pod brojem 08-352/14-948 od 24.11.2014.g. (dvadesetčetvrtog jedanaestog dvije hiljade četrnaeste godine)-----
- Izveštaj o procjeni Direkcije za imovinu Glavni grad Podgorica broj 13-460/15-1299 od marta 2015.g. (marta dvije hiljade petnaeste godine)-----
- terenski izvještaj sa lica mjesta od 04.04.2016.g.(četvrtog četvrtog dvije hiljade šesnaeste godine)-----
- Saglasnost broj: 13-460/15-1299 od 13.04.2016.(trinaestog četvrtog dvije hiljade šesnaeste godine) Direkcije za imovinu Glavnog Grada Podgorica-----
- Odluku Gradonačelnika Glavnog grada Podgorica o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu broj 01-031/16-2210 od 06.04.2016.g. (šestog četvrtog dvije hiljade šesnaeste godine) -----

Prepisi ili izvorne isprave pomenutih isprava Notar će izdati u prilogu otpравaka izvornika ovog notarskog zapisa, i isti će činiti sastavni dio otpравaka; dok će se ostala dokumenta arhivirati u spisima ovog notarskog zapisa.-----

OD OVE NOTARSKI OBRAĐENE ISPRAVE DOBIJAJU:-----

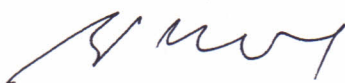
- **Djelimični otpравак** bez saglasnosti za uknjižbu, člana IV, na 5. strani-----

Kupcu- (1x)-----

Prodavcu-(1x)-----

Otpравke cjelovitog izvornika, nakon ispunjenja uslova iz člana II i III, sa izjavom za knjiženje (clausula intabulandi) u članu IV, dobijaju:-----

- Jedan otpравак Prodavac -----



- Dva otpravka Kupcu -----
- Jedan otpravak Uprava za nekretnine, PJ Podgorica -----
- Jedan otpravak Poreska uprava PJ Podgorica -----

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi na sljedeći način: naknada za rad notara tarifni broj 1, u ukupnom iznosu 142,80€(stotinučetredesetdva eura i osamdeset centi), koji obuhvata i iznos obračunatog PDV od 19%.-----

Notar je pročitao akt strankama, nakon čega su stranke izjavile da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla, i da su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i svojeručno, kako slijedi, potpisuju, nakon čega je zapis potpisao i ovaj notar.-----

U Podgorici, dana 15.12.2016.godine (petnaestog decembra dvije hiljade šesnaeste godine), u 14.00h (četnaest časova).-----

za PRODAVAC:

Punomoćnik:

Sim Mio



KUPAC:

Brankov Vujovic

