

CRNA GORA

NOTAR

Igor Stijović

Podgorica,

ul.Serdara Jola Piletića br.8

UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI

Podgorica, 30.11.2016 godine

13-460/16-600

UZZ 180/2016
NKCG-PG-56/2016

01. 12 16

CRNA GORA

NOTAR

Igor Stijović

Podgorica

ul.Serdara Jola Piletića br.8

OTPRAVAK
IZVORNIKA

Dana 30.11.2016 (tridesetog novembra dvijehiljadešesnaeste) godine, u 15:00 (petnaest časova) preda mnom, dolje potpisanim Notarom Igorom Stijovićem, sa službenim sjedištem u Podgorici, ul.Serdara Jola Piletića br.8, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis **Ugovora o prodaji nepokretnosti**, istovremeno su pristupila sljedeća lica:-----

1. **Za Glavni grad, koji zastupa Direkcija za imovinu** sa sjedištem u Podgorici, ul.Jovana Tomaševića 2A, , kao prodavca,zastupana po punomoćniku Dragici Vidić (

punomoćnik Prodavca (u daljem tekstu **Prodavac**)-----

2. **Za "ZETAGRADNJA" DOO** (

l.g. (dvadeset devetog
decembra dvije hiljade četrnaeste godine);-----

Notar vrši uvid u sljedeću dokumentaciju:-----

- Identifikacione isprave za punomoćnika Prodavca i Kupca;-----
- Izvod iz CRPS za Kupca od 16.11.2016 (šesnaestog novembra dvijehiljadešesnaeste) godine; -----
- List nepokretnosti br. 178 KO Podgorica I , izdat pod poslovnom oznakom broj 101-956-50796/2016 dana 28.11.2016 (dvadesetosmog novembra dvijehiljadešesnaeste) godine; -----
- Izveštaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti sačinjen od Komisije za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata u imovini Glavnog grada Podgorice pod brojem 13-460/16-600 od novembra 2016 godine; -----
- Odluka o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi dokompletiranja urbanističke parcele broj 1 u zahvatu urbanističkog plana „Duvanski kombinat“ –Izmjene i dopune u Podgorici pod brojem 01-031/16-8303 donesena dana 16.11.2016 (šesnaestog novembra dvijehiljadešesnaeste) godine od strane Gradonačelnika Glavnog grada Podgorice; -----
- Dopis Glavnog grada Podgorica-Sekretarijata za finansije br. 05-402/16-5288 od 25.11.2016 (dvadesetpetog novembra dvijehiljadešesnaeste) godine upućen Direkciji za imovinu;-----
- Notarski zapis „Punomoćje“ poslovne oznake UZZ 242/15 sačinjen kod notara Lidije Klikovac dana 18.05.2015 (osamnaestog maja dvijehiljadepetnaeste) godine;-----
- Notarski zapis "Punomoćje", poslovne oznake UZZ 748/14 sačinjano kod notara Lidije Klikovac dana 29.12.2014 (dvadesetdevetog decembra dvijehiljadečetnaeste) godine;-----

SZ

SV

9

-Pismeno pod nazivom "Saglasnost" sačinjeno od Galvnog grada Podgoirca. Direkcija za imovinu potpisano od direktora Mladena Ilića, zavedeno pod br. 13-460/16-600 do 25.11.2016 (dvadesetpetog novembra dvijehilajdešesnaeste) godine.-----

-Rješenje Notarske komore Crne Gore br. NKCG-PG-56/2016 od dana 23.11.2016 godine. -----

-PRETHODNE NAPOMENE:-----

Uvidom u list nepokretnosti br. 178 KO Podgorica I , notar konstatuje da su u listu "A" upisane: -----

-kat.parcela br. 1291/7, „građevinska parcela“, površine 146 m² ; -----

-kat.parcela br. 1291/8, „građevinska parcela“, površine 1 m² ; -----

-kat.parcela br. 1579/8, „građevinska parcela“, površine 230 m² ; -----

-kat.parcela br. 1668/13, „građevinska parcela“, površine 57 m² ; -----

U listu „B“ kao vlasnik navedenih nepokretnosti upisan je Glavni grad Podgorica u vlasničkom obimu prava od 1/1.-----

Notar konstatuje da u listu "G" ne postoje tereti i ograničenja. -----

Notar je upozorio stranke da bi bilo cjelishodno da se izvrši provjera u Centralnom registru privrednih subjekata Poreske uprave, te na mogućnost da je u međuvremenu od izdavanja moglo doći do promjene stanja upisanih u gore navedeni Izvod iz registra CRPS, ali stranke izričito izjavljuju da notar ne treba da vrši neposredan uvid u Centralni registar privrednih subjekata, te da prihvataju sve rizike i posljedice u vezi s tim.-----

Na pitanje notara, Punomoćnik Kupca izjavljuje, da je sadašnje statusno stanje prodavca u CRPS istovjetno navedenom izvodu iz CRPS.-----

Na pitanje notara punomoćnici stranka izjavljuju da su podaci iz notarskih zapisa u kojima su utvrđena njihova ovlaštenja za postupanje i danas pravno valjana i na pravnoj snazi jer nije došlo do nikakvih promjena.-----

Notar konstatuje da je Punomoćnik Prodavca ovlašćena da samostalno, zaključuje Ugovore o prometu nepokretnosti, a na osnovu punomoćja sačinjenog u formi notarskog zapisa UZZ br. 242/15 kod notara Lidije Klikovac dana 18.05.2015 (osmanaestog maja dvijehilajdepetnaeste) godine kao i Saglasnosti Direktora Direkcije za imovinu. -----

Notar konstatuje da je punomoćnica Kupca ovlašćena da zaključuje pravne poslove koji u sebi uključuju i pravo na potpisivanje Ugovora kojima se vrši i vlasničko sticanje.-----

Notar je stranke upozorio na mogućnost da, prije sačinjavanja zapisa, 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 vlasničkih promjena, kao i na mogućnost nesaglasnosti predloženog prepisa lista nepokretnosti i podataka upisanih u list nepokretnosti u katastru evidencije nepokretnosti. Nakon toga, stranke izjavljuju da su to razumijele, da ne traže neposredan uvid notara u evidenciju katastra nepokretnosti, da zahtijevaju da se ovaj notarski zapis sačini na osnovu priloženog izvoda iz lista nepokretnosti i da prihvataju sve eventualne posljedice i rizike u vezi sa tim. -----

Nakon što je notar ispitao i uvjerio se u pravu volju stranaka , podučio ih o dometima i pravnim posljedicama namjeravanog pravnog posla, te ustanovio da su sposobne i ovlašćene za njegovo

SZ JV

preduzimanje, kao i to da se nepokretnost koja je predmet ovog pravnog posla nalazi na službenom

području ovog notara, stranke saglasno izjavljuju da zaključuju sljedeći: -----

UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI

I PREDMET PRODAJE

1.1. Predmet prodaje su nepokretnost upisane:-----

u listu nepokretnosti br. 178 KO Podgorica I , u listu „A“ :-----

-kat.parcela br. 1291/7, „građevinska parcela“, površine 146 m² ; -----

-kat.parcela br. 1291/8, „građevinska parcela“, površine 1 m² ; -----

-kat.parcela br. 1579/8, „građevinska parcela“, površine 230 m² ; -----

-kat.parcela br. 1668/13, „građevinska parcela“, površine 57 m² ; -----

U listu „B“ kao vlasnik navedenih nepokretnosti upisan je Glavni grad Podgorica u obimu prava od 1/1.-

-U listu "G" nema tereta i ograničenja.-----

II PRODAJA

2.1. Prodavac se obavezuje prenijeti na kupca pravo svojine u obimu 1/1 na nepokretnostima iz tačke I ovog ugovora, a Kupac se obavezuje Prodavcu isplatiti prodajnu cijenu, kako će to niže biti objašnjeno.--

III CIJENA

3.1. Prodajna cijena nepokretnosti iz tačke I ovog ugovora iznosi 146.258,00 (stočetrdesetšesthiljada dvestapedesetosam) €, shodno Izvještaju o procjeni tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta Komisije Direkcije za imovinu broj : 13-460/16-600 od novembra 2016 godine, a sa kojim su stranke saglasne. ---

3.2. Kupac je uplatio prodajnu cijenu, a što se utvrđuje iz Dopisa sekretarijata za finansije upućenog Direkciji za imovinu, a ovu činjenicu, kao nespornu, potvrđuje i Punomoćnica prodavca svojim potpisom na zapisu.-----

IV PREDAJA U POSJED

4.1. Predaja u državinski posjed prodane nepokretnosti biće izvršena danom sastavljanja zapisa i to tako što se smatra da je predat u državinu danom sastavljanja zapisa, a u vlasnički danom konačnosti rješenja o upisu prava vlasništva u vlasničke knjige Uparvev za nekrtenine-PJ Podgorica.-----

V ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE

5.1. Prodavac izjavljuje da mu nikakvi skriveni nedostaci na predmetnoj nepokretnosti nisu poznati. Kupac je obišao nepokretnost i izjavljuje da je upoznat sa njenim stanjem, te da je kupuje u viđenom stanju.-----

5.2. Prodavac garantuje Kupcu, da predmetna nepokretnost nije pod zabranom raspolaganja, da ne postoji zakonska , sudska, ili na drugi način ustanovljena ograničenja za prenos prava svojine na predmetnoj nepokretnosti: da je predmetna nepokretnost slobodna od upisanih i neupisanih prava trećih lica, tereta i ograničenja, da na nepokretnosti treća lica ne polažu pravo preče kupovine, niti bilo koje

 



drugo stvarno ili obiligaciono pravo, kao i da je ne terete nikakva potraživanja osigurana neuknjiženom hipotekom, kamate porezi i doprinosi. -----

5.3. Ukoliko se pojavi treće lice, koje istakne osnovano potraživanje u odnosu na predmetnu nepokretnost, prodavac je dužan da, o svom trošku i u zakonskom roku, otkloni predmetne pravne

nedostatke u razumnom roku, a ukoliko mu prodavac ne pruži zaštitu od evikcije, kupac može raskinuti ovaj ugovor i tražiti povraćaj prodajne cijene i zahtijevati da mu Prodavac nadoknadi štetu. Pravo kupca na traženje zaštite od prodavca uslijed pravnih nedostataka gasi se istekom godine dana od saznanja za postojanje prava trećeg. -----

5.4. Prodavac izjavljuje da nepokretnost nije predmet ugovora o zakupu.-----

5.5. Prodavac ne garantuje za vidljive i skrivene materijalne nedostatke. Prodavac izjavljuje da mu nikakvi skriveni nedostaci nisu poznati.-----

5.6. Kupac je obišao nepokretnost koja je predmet prodaje i izvršio uvid u stvarno stanje.-----

5.7. Prodavac 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. Prodavac, takođe, izjavljuje da nepokretnost nije predmet ugovora o zakupu.-----

VI SAGLASNOST ZA UKNJIŽBU PRAVA SVOJINE (CLAUSULA INTABULANDI) -----

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

VII ODOBRENJA I PRAVO PREČE KUPOVINE:-----

7.1 U konkretnom slučaju, ispitavši sve okolnosti, notar je saopštio strankama da prodaja predmetne nepokretnosti po ovom ugovoru ne podliježe nikakvim odobrenjima, ne postoji zakonsko pravo preče kupovine, niti je upisano ugovoreno pravo preče kupovine, a Prodavac istovremeno izjavljuje da ne postoji neupisano pravo preče kupovine. -----

VIII TROŠKOVI I POREZI-----

8.1 Notar je poučio stranke da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom, odgovoraju solidarno i da mogu drukčije ugovoriti, pa nakon toga, stranke izjavljuju da troškove ovog notarskog zapisa, troškove upisa prenosa svojine i druge troškove snosi Kupac. -----

IX POUKE I UPOZORENJA:-----

9.1. 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:-----

9.2. da se pravo svojine na predmetnoj nepokretnosti stiče tek upisom u katastar nepokretnosti;-----

9.3. da će notar, po službenoj dužnosti otporak ovog ugovora-notarskog zapisa dostaviti Upravi za nekretnine-PJ Podgorica, Poreskoj upravi i Upravi lokalnih javnih prihoda i Upravi za sprečavanje pranja novca i finansiranje terorizma;-----

9.4. na mogućnost upisa zakonske hipoteke na predmetnoj nepokretnosti ukoliko prodavac ima neplaćene poreze, te da bi bilo cijelishodno pribaviti uvjerenje o plaćenom porezu, pa stranke izjavljuju da odustaje od te vrste provjere.-----



9.5. na posljedice ograničenja i isključenja od odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke, kao i za ograničenje 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.-----

9.6. Notar, takođe, ukazuje :-----

9.6.1. da ovaj pravni posao podliježe plaćanju poreza na promet nepokretnosti u visini od 3% od vrijednosti utvrđene u ovom ugovoru; -----

9.6.2. da je sticalac odnosno kupac obveznik plaćanja poreza na promet nepokretnosti;-----

9.6.3. da se porez plaća u roku od 15 dana od dana sačinjavanja ovog zapisa i to podnošenjem poreske prijave Poreskoj upravi-Filijala Podgorica, zajedno sa dokazom o plaćenom porezu na promet, te da nepostupanje po navedenom, povlači prekršajnu odgovornost.-----

9.6.4. da poreska uprava može, bez obzira na vrijednost prodane nepokretnosti utvrđene u ovom zapisu i sama utvrđivati njenu vrijednost, a radi utvrđenja visine poreske osnovice.-----

IX OVLAŠĆENJE ZA POSTUPANJE:-----

Kupac ovlašćuje notara da u njegovo ime podnese Upravi za nekretnine-PJ Podgorica zahtjev za uknjižbu prava vlasništva nad prodanim nepokretnostima.-----

X ZAVRŠNE ODREDBE -----

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

Od ove notarski obrađene isprave dobijaju:-----

OTPRAVAK IZVORNIKA :-----

Prodavac (1x) -----

Kupac (1x) -----

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

Poreska uprava (1x)-----

FOTOKOPIJU:-----

Uprava lokalnih javnih prihoda Opštine Podgorica(1x) -----

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

Nagrada za rad Notara za sastav zapisa obračunata je prema tarifnom broju 1 tačka 1 i 2 NTCG u iznosu od 367,50 €, na ime troškova zahtjeva Upravi za nekretnine 10 €, PDV (19%) u iznosu od 71,72 €, ukupno 448,72 €..-----

Notar je strankama pročitao notarski zapis, neposrednim pitanjima uvjerio se da njegova sadržina odgovara volji stranaka, nakon čega su stranke izjavile da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla da ga, kao takvog odobravaju, nakon čega ga potpisuju, a zatim to čini i ovaj notar.-----

U Podgorici, dana 30.11.2016 (tridesetog novembra dvijehiljadešesnaeste) godine, u 15:30 (petnaest časova i trideset minuta)-----

Za Prodavca:
Dragica Vidić

 



Za Kupca:
Silvana Zdravkov



NOTAR:
Igor Stijović

CRNA GORA
NOTAR
IGOR STIJOVIĆ
PODGORICA



