

NOTAR  
BOŠNJAK SLAVICA  
Ul. Oktobarske revolucije broj 131/1  
Podgorica, Crna Gora  
TEL/FAX: 020/625-162  
MOB: 067/674-835; 069/151-739  
e-mail: [notar.bosnjak@t-com.me](mailto:notar.bosnjak@t-com.me)

Crna Gora - Glavni grad - Podgorica  
ДИРЕКЦИЈА ЗА НЕКРЕТНОСТ  
07.08.2019

Opis	Ukupna vrijednost	Prilog	Vrijednost
13-160/19-129			



# OTPRAVAK

## OZNAKA SPISA

UZZ 545/2019, NKCG-PG-170/2019

## PREDMET

UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI

## STRANKE

GLAVNI GRAD PODGORICA  
"ČELEBIĆ INVEST" A.D. Podgorica

OTPRAVAK  
IZVORNIKA

UZZ 545/2019  
Br.NKCG-PG-170/2019

CRNA GORA

IZVORNIK

NOTAR

Bošnjak Slavica

Podgorica

Ul.Oktobarske revolucije 131/1

Dana 07.08.2019. (sedmog avgusta dvije hiljade devetnaeste) godine u 10:00 h (deset časova) pred notarem Bošnjak Slavicom, sa službenim sjedištem u Podgorici, ul.Oktobarske revolucije 131/1, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volja, sačinim notarski zapis **Ugovor o prodaji nepokretnosti**, istovremeno su pristupili punomoćnik prodavca i kupci: -----

1. GLAVNI GRAD PODGORICA (u daljem tekstu: Prodavac), koga zastupa Direkcija za imovinu Glavnog grada Podgorice

Punomoćnik Prodavca) i -----

2. "ČELEBIĆ INVEST" AD PODGORICA,

-----  
Prodavac i Kupac u daljem tekstu biće označeni kao ugovorne strane. Podaci o adresi, mjestu rođenja, imenu oca, zanimanju i bračnom statusu stranaka uneseni su na osnovu njihovih izjava. Stranke su upoznate sa činjenicom da su njihovi lični podaci unijeti u ovaj notarski zapis na osnovu Zakona o notarima I Pravilnika o radu notara, I u smislu Zakona o zaštiti podataka o ličnosti I drugih propisa o zaštiti ličnih podataka I daju svoju saglasnost za upotrebu istih u svrhu ovog notarskog zapisa. Izrazi koji se u ovom zapisu koriste za fizička lica u muškom rodu, podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.-----

-----  
**U pripremnom postupku**, notar je identifikovao stranke, na osnovu gore navedenih ličnih dokumenata, koji su uz saglasnost stranaka fotokopirani i u fotokopiji priloženi uz izvornik ovog notarskog zapisa. -----

-----  
**PRETHODNE NAPOMENE**-----

-----  
Ovaj notar je na osnovu čl. 9. st. 4. i 5. Zakona o notarima i čl. 6. Privremenih pravila za primjenu čl. 9. st. 4. i 5. Zakona o notarima određen za sačinjavanje ovog notarskog zapisa, shodno Rješenju Notarske komore Crne Gore br. NK CG – PG – 170/2019 od 31.07.2019. (trideset prvog jula dvije hiljade devetnaeste) godine, koje se prilaže uz ovaj izvornik. -----

-----  
Ugovorne strane izjavljuju da žele da zaključe Ugovor o prodaji – prenosu prava susvojine na nepokretnosti-građevinskom zemljištu radi kompletiranja urbanističke parcele.-----

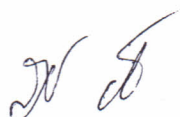
-----  
**Stranke daju na uvid notar sljedeće isprave:** -----

- Otpravak notarskog zapisa punomoćja UZZ br. 572/2019 od 29.07.2019. (dvadeset devetog jula dvije hiljade devetnaeste) godine, sačinjenog u formi notarskog zapisa od strane notara Sonje Radović, sa službenim sjedištem u Podgorici ulica Moskovska broj 169, I sprat, stan F1. Uvidom u navedeno punomoćje notar je utvrdio da je Dragica Vidić ovlašćena 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, da nije bilo promjena I da nije opozvano. -----

- Saglasnosti direktora Direkcije za imovinu broj 13-460/19-129 od 01.08.2019.(prvog avgusta dvije hiljade devetnaeste) godine, kojom je data saglasnost punomoćniku Dragici Vidić po punomoćju UZZ br. 572/19 da u ime Glavnog grada Podgorica zaključi Ugovor na osnovu Odluke Gradonačelnika o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi kompletiranja urbanističke parcele **broj 3-9, blok 3 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana-a „Radoje Dakić “ – izmjene I dopune u Podgorici.** -----

- Izvod iz CRPS poreske uprave za kupca od 02.08.2019. (drugog avgusta dvije hiljade devetnaeste) godine.-----

- Otpravak izvornika punomoćja za zastupanje “ČELEBIĆ INVEST” A.D. UZZ 429/2019 od



16.04.2019.(šesnaestog aprila dvije hiljade devetnaeste) godine,sačinjeno pred notarom Tanjom Čepić sa službenim sjedištem u Podgorici ,ulisa Njegoševa br.3. Uvidom u navedeno punomoćje notar je utvrdio da je Ljiljana Bratić ovlašćena za zastupanje Kupca u ovom pravnom poslu, odnosno da, u ime i za račun Kupca može zaključiti ovaj pravni posao. Punomoćnik Kupca izjavljuje da je navedeno Punomoćje na snazi, da nije bilo promjena I da nije opozvano. -----

- Odluka Gradonačelnika o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi kompletiranja urbanističkih parcela broj 3-9, blok 3 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana-a „Radoje Dakić “ – izmjene I dopune u Podgorici broj 01-031/19-5896 od 30.07.2019. (tridesetog jula dvije hiljade devetnaeste) godine, kojom Glavni grad-Podgorica, kao subjekat raspolaganja, prenosi uz naknadu Kupcu “ČELEBIĆ INVEST” A.D. Podgorica pravo susvojine u obimu od 32/505 na zemljištu označenom kao kat. parcela broj 1510/6, po načinu korišćenja građevinska parcela površine 170m2, upisana u “A” listu lista nepokretnosti broj 4582 KO Podgorica I, radi kompletiranja urbanističke parcele broj broj 3-9, blok 3 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana-a „Radoje Dakić “ – izmjene I dopune u Podgorici , objavljena na sajtu Glavnog grada-Podgorice www.podgorica.me.-----

Uvidom u navedenu Odluku o prenosu prava susvojine utvrđuje se da se ista odnosi na prenos prava susvojine u obimu 32/505 na navedenom zemljištu, radi kompletiranja urbanističke parcele broj broj 3-9, blok 3 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana-a „Radoje Dakić “ – izmjene I dopune u Podgorici, a urbanističku parcelu br. 3-9 pored naznačene kat. parcele čini I zemljište označeno kao kat. parcela broj 1510/5, površine 460m2, svojina u obimu prava 1/1 “ČELEBIĆ INVEST” A.D. Podgorica upisana u listu nepokretnosti 4426 KO Podgorica I, kat parcela broj 1503/71, površine 280m2, kat parcela broj 1510/11, površine 138m2 ulisane u ln. 4858 KO Podgorica I sa pravom svojine u obimu 1/1 na Čelebić DOO Podgorica, kat parcela broj 1503/76, površine 397m2 upisana u ln 4473 KO Podgorica I na Čelebić DOO Podgorica I kat parcela broj 1503/77, površine 77m2 upisana u ln broj 4565 KO Podgorica I, zajednička svojine etažnih vlasnika.-----

-Odluka odbora direktora “ČELEBIĆ INVEST” AD Podgorica, broj 710 od 02.08.2019. (drugog avgusta dvije hiljade devetnaeste) godine .-----

-Obavještenje Sekretrajata za finansije Glavnog grada Podgorica broj 05-402/2019-4114 od 06.08.2019. godine, na osnovu koga se konstatuje da je “ČELEBIĆ INVEST” A.D. Podgorica uplatio cjelokupan iznos kupopordajne cijene shodno Odluci Gradonačelnika o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi kompletiranja urbanističkih parcela broj 3-9, blok 3 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana-a „Radoje Dakić “ – izmjene I dopune u Podgorici broj 01-031/19-5896 od 30.07.2019. (tridesetog jula dvije hiljade devetnaeste) godine.-----

- **List nepokretnosti 4582-izvod KO Podgorica I**, izdat od Uprave za nekrenine - PJ Podgorica br.101-956-40984/2019 od 02.08.2019. (drugog avgusta dvije hiljade devetnaeste) godine, iz kojeg je notar utvrdio da je u "A" listu ovog lista nepokretnosti upisana kat. parcela br. **1510, podbroj 6, po načinu korišćenja građevinska parcela, površine 170 m2**, na kojoj je u „B“ listu upisana susvojina u obimu prava 473/505 "ČELEBIĆ INVEST" AD Podgorica I susvojina u obimu prava 32/505 Glavni grad Podgorica . -----  
U "G" listu predmetnog lista nepokretnosti, nisu evidentirani tereti i ograničenja; -----

-**List nepokretnosti 4426 –prepis KO Podgorica I**, izdat od Uprave za nekrenine - PJ Podgorica br.101-956-39785/2019 od 26.07.2019. (dvadeset šestog jula dvije hiljade devetnaeste) godine, iz kojeg je notar utvrdio da je u "A" listu ovog lista nepokretnosti upisana kat.parcela broj 1510, podbroj 5, po načinu korišćenja građevinska parcela, površine 460 m2 , na kojim je u „B“ listu upisana svojina u obimu prava 1/1 "ČELEBIĆ INVEST" AD Podgorica. -----  
U "G" listu u pogledu navedenih nepokretnosti ne postoje upisani tereti I ograničenja; -----

-**List nepokretnosti 4858 izvod KO Podgorica I**, izdat od Uprave za nekrenine - PJ Podgorica br.101-956-38451/2019 od 19.07.2019. (devetnaestog jula dvije hiljade devetnaeste) godine, iz kojeg je notar utvrdio da je u "A" listu ovog lista nepokretnosti upisana kat. parcela broj 1503, podbroj 71, po načinu korišćenja građevinska parcela, osnov sticanja kupovina, površine 218 m2; kat. parcela broj 1510, podbroj 11, broj zgrade 2, po načinu korišćenja poslovne zgrade u privredi, osnov sticanja kupovina, površine 138 m2, na kojim je u „B“ listu upisana svojina u obimu prava od 1/1 "ČELEBIĆ" D.O.O. Podgorica.-----  
U "G" listu u pogledu navedenih nepokretnosti ne postoje upisani tereti I ograničenja.-----

-**List nepokretnosti 4473- izvod KO Podgorica I**, izdat od Uprave za nekrenine - PJ Podgorica br.101-956-38453/2019 od 19.07.2019. (devetnaestog jula dvije hiljade devetnaeste) godine, iz kojeg je notar utvrdio da je u "A" listu ovog lista nepokretnosti upisana kat.parcela broj 1503, podbroj 76, po načinu korišćenja građevinska parcela, površine 397 m2, na kojim je u „B“ listu upisana svojina u obimu prava "ČELEBIĆ" D.O.O. Podgorica. -----  
U "G" listu u pogledu navedenih nepokretnosti ne postoje upisani tereti I ograničenja; -----

-**List nepokretnosti 4565 -izvod KO Podgorica I**, izdat od Uprave za nekrenine - PJ Podgorica br.101-956-38454/2019 od 19.07.2019. (devetnaestog jula dvije hiljade devetnaeste) godine, iz kojeg je notar utvrdio da je u "A" listu ovog lista nepokretnosti upisana kat.parcela broj 1503, podbroj 77, po načinu korišćenja građevinska parcela, površine 37 m2, na kojim je u „B“ listu upisana zajednička svojina etažnih vlasnika u obimu 1/1. -----  
U "G" listu u pogledu navedenih nepokretnosti ne postoje upisani tereti i ograničenja; -----

Notar je, upozorio stranke na mogućnost da je u međuvremenu, od vremena izdavanja predmetnih listova nepokretnosti, moglo doći do promjena podataka koji se upisuju u listove 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 listova nepokretnosti i podataka upisanih u listove 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 listova nepokretnosti i da prihvataju sve eventualne posljedice i rizike u vezi s tim. -----

Notar je poučio ugovorne strane da je odredbama člana 12 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti, propisano da: „Pravno dejstvo upisa prema trećim licima počinje od trenutka podnošenja zahtjeva za upis organu uprave. Organ uprave upisuje broj zahtjeva i vrijeme podnošenja zahtjeva u listu nepokretnosti odmah nakon prijema zahtjeva za upis i podatke iz zahtjeva za upis istovremeno objavljuje na svojoj internet stranici, osim podataka koji se smatraju zaštićenim u skladu sa zakonom“, te ih upoznao sa mogućnošću da zajednički izvrše uvid u web sajt Uprave za nekretnine.-----

Nakon upozorenja notara, ugovorne strane izjavljuju da žele da se izvrši uvid u web sajt Uprave za nekretnine.-----

Konstatuje se, da su notar i stranke zajednički izvršile uvid u web sajt Uprave za nekretnine. Konstatuje se da su podaci sadržani u predmetnim listovima nepokretnosti, identični sa podacima koji se nalaze na sajtu Uprave za nekretnine, te da u odnosu na predmetne nepokretnosti postoje upisani aktivni zahtjevi i to: ----  
-U listu nepokretnosti 4582 KO Podgorica I, zahtjev broj 101-2-954-8485/1-2019 od 19.06.2019. (devetnaestog juna dvije hiljade devetnaeste) godine, podnosilac Direkcija za imovinu, za uknjižbu KO PG 1 LN 4582;-----

- U listu nepokretnosti 4426-prepis KO Podgorica I, zahtjev broj 101-2-953-7390/1-2019 od 30.05.2019. (tridesetog maja dvije hiljade devetnaeste) godine, podnosilac AD Radoje Dakić, za diobu parcele 1503/1,.. TG 1 In, i zahtjev broj 101-2-954-9892/1-2016 od 16.09.2016. (šesnaestog septembra dvije hiljade šesnaeste), podnosilac CMC o kupoprodaji PG 1, In 4428 parcela 1510/4.-----

-U listu nepokretnosti 4858- izvod KO Podgorica I, zahtjev broj 101-2-954-9018/1-2019 od 01.07.2019.(prvog jula dvije hiljade devetnaeste) godine, podnosilac Privredni sud za brisanje tereta sa In 4346 i 4558 TG 1, parcela 1503/71, 1503/72, 1503/73, 1503/75, 1510/1, 1510/10, 1510/11; zahtjev broj 101-2-954-9301/1-2019 od 05.07.2019. (petog jula dvije hiljade devetnaeste) godine, podnosilac Čelebić Podgorica, za uknjižbu korišćenje, svojina KO PG 1, In 4858, parc. 1503/71/72/73/75 i 1510/1/10/11; zahtjev

broj 101-2-954-9018/1-2019 od 01.07.2019. (prvog jula dvije hiljade devetnaeste) godine, podnosilac Privredni sud za brisanje tereta sa In 4346 4558 TG 1, parc 1503/711503/72 1503/73 1503/15 1510/1 1510/10 1510/11, zahtjev broj 101-2-954-9301/1-2019 od 05.07.2019. (petog jula dvije hiljade devetnaeste) godine, podnosilac Čelebić Podgorica za uknjižbu korišćenje svojina KO PG 1, In 4858, parc 1503/71/72/73/75 1510/1/10/11.-----

Nakon konstatacije notara Punomoćnici Prodavca i Kupca izjavljuju da je po navedenim zahtjevima već postupljeno ali da propustom katastra nijesu izbrisani.-----

-**Kopiju plana** izdata od Uprave za nekrenine - PJ Podgorica od 07.08.2019. (sedmog avgusta dvije hiljade devetnaeste) godine, pod brojem 956-101-3881/19, za parcel 1510/6,u koji su stranke izvršile uvid i na osnovu koje stranke izjavljuju da kat. parcele na kopiji plana odgovaraju kat. parcelama koje su predmet ovog pravnog posla i da im je poznato stanje i granice na terenu ovih parcela.-----

- **Rješenje Uprave za nekretnine** – PJ Podgorica br. 953-101-UP-7390/19 od 05.06.2019. (petog juna dvije hiljade devetnaeste) godine.-----

- **Izveštaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti** na kat.parcelama br. 1382/5, 1510/4 I 1510/6 KO Podgorica I u sklopu urbanističkih parcela 3-9 I UP 3-10, DUP-a "Radoje Dakić" izmjene I dopune Podgorici od 10.07.2019. (desetog jula dvije hiljade devetnaeste), sačinjen od Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorice – Komisije za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata u imovini Glavnog grada Podgorica, pod br. 13-460/19-129 , iz kojeg se utvrđuje da je mišljenje Direkcije da je tržišna vrijednost predmetnog zemljišta 290,00 € (dvije stotine devedeset eura) po m<sup>2</sup>, te da je procjena izvršena od strane nadležnog organa propisanog zakonom i Statutom Glavnog grada. -----

- **Izmjene I dopune DUP-a "Radoje Dakić u Podgorici od jula 2012.godine.**-----

- Stranke izjavljuju da u potpunosti prihvataju i odgovoraju 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. -----

Prije zaključenja ovog ugovora, notar je imao u vidu Zakon o državnoj imovini, koji u čl. 34 stav 1 i 3 i član 40 st.2 tačka 3, propisuje da se prodaja stvari i drugih dobara u državnoj imovini može vršiti neposrednom

pogodbom i u slučaju „kada je vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije (dokompletiranje urbanističke parcele), za šta nije potrebna prethodna saglasnost Vlade, a u članu 6. da imovinska prava i ovlašćenja u pogledu državne imovine koja pripada lokalnoj samoupravi vrši organ jedinice lokalne samouprave određen zakonom i Statutom opštine; Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata, koji u čl. 59 propisuje da vlasnik katastarske parcele trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije; Članom 58 stav 1 tačka 6 Zakona o lokalnoj samoupravi kojim je propisano da o otudjenju imovinskih prava na nepokretnostima neposrednom pogodbom, u skladu sa zakonom kojim se uređuje državna imovina odlučuje Predsjednik opštine; Uredbom o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini, koja u čl. 23 određuje da se prodaja zemljišta u državnoj imovini iz već citirane odredbe Zakona o državnoj imovini, vrši na nivou procijenjene tržišne vrijednosti, što je utvrđeno iz Procjene ovlašćenog organa Direkcije za imovinu Glavnog grada.-----

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-----

Predmet ovog Ugovora je nepokretnost upisana u:-----

„A“ listu Lista nepokretnosti br. 4582-izvod KO Podgorica I, označena kao kat.parcela br. 1510, podbroj 6, po načinu korišćenja građevinska parcela, osnov sticanja odluka državnog organa, površine 170 m2. -----

U „B“ listu upisana je susvojina u obimu prava 32/505 Glavni Grad Podgorica.-----

U „G“ listu nisu evidentirani tereti i ograničenja.-----

Uvidom u Odluku o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu notar je utvrdio da se Kupcu prenosi pravo susvojine u obimu 32/505 na predmetnoj parceli, na zemljištu ukupne površine 170 m2, bliže navedene u predhodnom stavu. Prenos prava susvojine na ovom zemljištu se vrši, radi kompletiranja urbanističke parcele broj 3-9, u zahvatu DUP-a „Radoje Dakić“ – izmjene I dopune u Podgorici. ---



2. PRENOS PRAVA SUSVOJINE

Prodavac se obavezuje da prenese na Kupca pravo susvojine u obimu od 32/505 na nepokretnosti, bliže označenoj u tački 1. ovog Ugovora, i da mu je u tu svrhu preda, a Kupac se obavezuje da Prodavcu isplati cijenu iz tačke 3. ovog Ugovora.

3. CIJENA

3.1. Cijena nepokretnosti iz tačke 1. ovog Ugovora iznosi **290,00 €** (dvije stotine devedeset eura) po 1(jednom) m<sup>2</sup>, što za suvlasnički dio od 32/505 na zemljištu površine 170m<sup>2</sup> iznosi **3.123,30 €** (tri hiljade stotinu dvadeset tri eura I trideset centi).

3.2. Ugovorne strane saglasno izjavljuju da je kupac uplatio cjelokupan iznos ugovorene kupoprodajne cijene prije dana zaključenja ovog ugovora, a što ugovorne strane svojim potpisima na ovom ugovoru to potvrđuju. Notaru se prezentuje na uvid **Obavještenje Sekretrajata za finansije Glavnog grada Podgorica broj 05-402/2019-4114 od 06.08.2019. godine**, na osnovu koga se konstatuje da je "ČELEBIĆ INVEST" A.D. Podgorica uplatio cjelokupan iznos kupopordajne cijene shodno Odluci Gradonačelnika o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi kompletiranja urbanističkih parcela broj 3-9, blok 3 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana-a „Radoje Dakić“ – izmjene I dopune u Podgorici broj 01-031/19-5896 od 30.07.2019. (tridesetog jula dvije hiljade devetnaeste) godine.

3.3. Notar je podučio I upozorio stranke da iznos cijene iz ovog ugovora, ne utiče na procjenu poreskog organa kod plaćanja poreza na promet nepokretnosti. Notar je posebno upozorila na posledice koje mogu nastati u vezi sa tim u slučaju pobijanja i raskida ovog ugovora. Ugovorne strane izričito izjavljuju da su to razumjele, da je ugovorena kupoprodajna cijena realna, da je procjena uradjena od strane nadležnog organa I da po tom osnovu snose sve eventualne posljedice I rizike.

3.4. Notar je poučio Kupca na mogućnosti 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, s tim što je upozorio da se predbilježba kao uslovni upis, shodno zakonu mora opravdati u roku od 30 do 60 dana;

-ugovaranje isplate kupoprodajne cijene na notarski račun za stranke I njenu isplatu sa tog računa prodavcu tek kada se kupac uknjiži u katastru nepokretnosti sa pravom svojine a koji iznos će Notar isplatiti prodavcu

nakon što se kupac upiše kao isključivi vlasnik na nepokretnosti iz člana 1 ovog Ugovora kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica, te objasnio strankama prednosti ovakvog postupanja i upozorio kupca na moguće posljedice suprotnog postupanja;-----

-da prodavac ovim ugovorom odredi zabranu otudjenja I opterećenja nepokretnosti tačke 1.1.ovog ugovora bez pisane saglasnosti kupca, do isteka roka isplate cjelokupnog iznosa ugovorene kupoprodajne cijene I ispunjenosti uslova za prenos svojine na nepokretnosti na kupca;-----

-mogućnost da zahtijeva upis hipoteke na nepokretnosti iz tačke 1.1. koja je predmet prodaje ili na drugoj nepokretnosti u svojini prodavca, do ispunjenosti uslova za prenos svojine na nepokretnosti na svoje ime, a radi obezbjedjenja svog potraživanja na vraćenje isplaćenog iznosa kupoprodajne cijene I naknade štete u slučaju raskida ovog ugovora krivicom prodavca;-----

-da može zahtijevati podvrgavanje prodavca neposrednom prinudnom izvršenju na cjelokupnoj njegovoj imovini u pogledu potraživanja na vraćenje isplaćenog iznosa kupoprodajne cijene u slučaju raskida ovog ugovora;-----

-da može zahtijevati upis zabilježbe ovog notarskog zapisa Ugovora o prodaji u katastar nepokretnosti, kao javne objave da je pravni posao u vezi te nepokretnosti zaključen.-----

**Nakon toga i nakon što ga je notar upozorila na posljedice suprotnog postupanja Kupac izričito izjavljuje da je razumio pouke i upozorenja notara i da ne zahtijeva od prodavca ugovaranje naprijed navedenih sredstava obezbjedjenja I da po tom osnovu prihvata sve eventualne posledice I rizike. -**

**3.5.Notar je poučio Prodavca na mogućnost njegovog obezbjedjenja u vezi sa plaćanjem cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene, kao što je:-----**

- podvrgavanje kupca na izvršenje bez odlaganja na predmetu prodaje, I na njegovoj cjelokupnoj imovini za iznos neisplaćene cijene;-----

- davanje saglasnosti za prenos prava svojine odmah u ugovoru, uz istovremeni nalog Notaru da izda samo djelimični otpravak koji neće sadržavati saglasnost za prenos prava svojine do isplate cjelokupne kupoprodajne cijene;-----

- zatim mogućnosti davanja saglasnosti za prenos prava svojine na kupca u posebnoj ispravi, koja će biti predata kupcu, odnosno katastru nepokretnosti, kada se isplati cjelokupni iznos kupoprodajne cijene;-----

te ulazak kupca u posjed nepokretnosti tek kada se isplati cjelokupan iznos kupoprodajne cijene;-----

- zabrana otuđenja i opterećenja bez pisane saglasnosti Prodavca po odborenju Kupca kao budućeg vlasnika predmetnog stambenog prostora do isplate cjelokupnog iznosa ugovorene kupoprodajne cijene.--

**Nakon toga i nakon što ga je notar upozorila na posljedice suprotnog postupanja Prodavac izričito izjavljuje da je razumio pouke i upozorenja notara i da ne zahtijeva ugovaranje naprijed navedenih**

sredstava obezbjedjenja, iz razloga što je Kupac u cjelosti isplatio ugovorenu kupoprodajnu cijenu, i da po tom osnovu prihvata sve eventualne posledice i rizike. -----

#### 4. PREDAJA U POSJED-----

4.1.Posjed na predmetnoj nepokretnosti, koristi, tereti i opasnosti prelaze na Kupca na dan zaključenja ovog Ugovora. -----

#### 5. ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE-----

5.1.Kupac izjavljuje da je nepokretnost koja je predmet ovog ugovora pregledao prije zaključenja ugovora, da je upoznat sa položajem, lokacijom i stanjem u kojem se nalazi predmetna nepokretnost i da iste kupuje u vidjenom stanju i bez primjedbi. -----

5.2.Prodavač garantuje Kupcu da prije zaključenja ovog Ugovora nije sa trećim licem zaključio ugovor ili predugovor o prodaji ove nepokretnosti, niti pak primio kaparu za nepokretnost koja je predmet ovog Ugovora. -----

Prodavač ne garantuje za vidljive i skrivene materijalne nedostatke, ali izjavljuje da mu nikakvi skriveni nedostaci nijesu poznati. Prodavač ne garantuje Kupcu za tačnost podataka o površini upisanoj u listu nepokretnosti i odriče se bilo kakvih potraživanja usled eventualno veće površine, sa kojim rizikom Kupac kupuje ove nepokretnosti.-----

Prodavač garantuje da je predmetna nepokretnost slobodna od upisanih i neupisanih prava i ograničenja, kao i da ih ne terete nikakva potraživanja osigurana neuknjiženom hipotekom, kamatama, porezima, doprinosima i izjavljuje da odgovara za pravne nedostatke. -----

Prodavač se upozorava da je njegovo isključivanje od odgovornosti za nedostatke stvari ništavo, ako mu je eventualni nedostatak bio poznat i o njemu nije obavjestio Kupca. -----

Prodavač se upozorava na zaštitu od evikcije, a to je da ako na nepokretnosti koja su predmet ovog Ugovora postoji neko pravo trećeg, koje isključuje, umanjuje ili ograničava Kupčevo pravo, a o čijem postojanju Kupac nije obaviješten, Prodavač odgovara i garantuje da ovo pravo ne postoji i nema pravnih smetnji za njegovo ostvarenje. U slučaju da se pojavi pravo ili pretenzija trećeg, Kupac može raskinuti ugovor i u svakom trenutku ima pravo na štetu.-----

Prodavač se upozorava i odgovoran je i za posebna ograničenja javno-pravne prirode koja Kupcu nijesu bila poznata, ako je za njih znao ili je znao da se mogu očekivati, a nije ih saopštio Kupcu. -----

Nepokretnosti se prodaju sa garancijom da imaju površinu navedenu u predmetnom listu nepokretnosti.-----

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

6.1. Prodavac izjavljuje da je saglasan da se na osnovu ovog Ugovora Kupac upiše kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica sa pravom susvojinine u obimu 32/505 dijela na nepokretnosti iz člana 1 ovog Ugovora, a bez posebne saglasnosti i odobrenja Prodavca.

**7. TROŠKOVI I POREZI**

7.1. 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 snosi Kupac.

7.2. Porez na promet nepokretnosti snosi Kupac, kao sticalac nepokretnosti.

**8. ODOBRENJA I PRAVO PREČE KUPOVINE**

8.1. U konkretnom slučaju, ispitavši sve okolnosti, notar je saopštio strankama da ovaj ugovor ne podliježe nikakvim odobrenjima, ne postoji zakonsko pravo preče kupovine iz razloga što to pravo pripada kupcu kao suvlasniku na predmetnoj nepokretnosti, niti je upisano ugovorno pravo preče kupovine.

**9. POUKE I UPOZORENJA**

Notar poučava stranke na sljedeće:

-da se pravo susvojinine na osnovu ovog ugovora stiče tek sa upisom u katastar nepokretnosti, te da Kupac treba da podnese zahtjev za uknjižbu prava svojine koje stiče na osnovu ovog ugovora;

-da prenos prava susvojinine po ovoj ispravi podliježe plaćanju poreza na promet nepokretnosti, ali da to nije uslov za uknjižbu prava svojine;

-da Poreska uprava utvrđuje poresku obavezu na osnovu isprave o sticanju nepokretnosti i da ukoliko je cijena iz isprave o sticanju nepokretnosti niža od tržišne, nadležni poreski organ, svojom procjenom utvrđuje tržišnu vrijednost nepokretnosti, prema tržišnim cijenama u trenutku nastanka poreske obaveze;

-da je poreska osnovica poreza na promet nepokretnosti njena tržišna vrijednost u trenutku njenog sticanja, da poreska obaveza nastaje danom zaključenja ugovora, da se prijava za porez na promet nepokretnosti podnosi u roku od 15 dana od dana nastanka poreske obaveze;

-na posljedice ograničenja ili isključenja od odgovornosti, te ih upozorio da će biti bez dejstva prodavčevog ograničenje i isključenje odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke, kao i za ograničenja javno-pravne prirode koja kupcu nisu bila poznata, ako je prodavac za njih znao, ili je mogao znati, odnosno znao da se mogu očekivati, a nije ih saopštio kupcu;

-da se na sve odnose između ugovornih strana koji nisu regulisani ovim ugovornom primjenjuju shodne odredbe Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o svojinsko-pravnim odnosima i drugih relevantnih propisa. -----

-Da će notar, po službenoj dužnosti, otpравak ovog ugovora dostaviti Poreskoj upravi, Upravi lokalnih javnih prihoda i Upravi za nekretnine PJ Podgorica.-----

-Da sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti notarski obrađene, u protivnom se smatraju ništavnim i ne proizvode pravno dejstvo. -----

-Stranke notara ovlašćuju da može, bez njihovog prisustva, vršiti ispravke grešaka, ukoliko je to potrebno za upis u katastar nepokretnosti, i time ovaj Ugovor mijenja ili dopunjava, ne dirajući u njegove bitne elemente.-----

Ova odredba posebno podrazumijeva saglasan pristanak stranaka za ovlašćenje notaru da na zahtjev Katastra nepokretnosti ili drugih organa ovaj Ugovor mijenja ili dopunjava ili ispravlja pojedine odredbe, koje suštinski ne mijenjaju pravnu prirodu posla, ali su nužne za realizaciju i provođenje ove notarski obrađene isprave u registar katastra nepokretnosti. -----

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. -----

Naknada za rad i naknada troškova obračunata je prema Tarifi o naknadama za rad I naknadama troškova notara I to: po tarifnom broju 1 stav 1 u iznosu od 70,00 € ( sedamdeset eura), PDV je obračunat po stopi od 21% u iznosu od 14,70 € (četnaest eura I sedamdeset centi). Ukupna naknada za obradu ovog notarskog zapisa obračunata je u iznosu od **84,70 €** (osamdeset četiri eura I sedamdeset centi).-----

**Od ove notarske isprave OTPRAVAK IZVORNIKA, n izdaje se za:-----**

Prodavac(1)-----

Kupac(1)-----

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

Poreska uprava PJ Podgorica (1) -----

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

**U skladu sa članom 61 Zakona o državnoj imovini Otpравak izvornika se dostavlja : -----**

- Državnom tužilaštvu Crne Gore (1); -----

- Zaštitniku imovinsko pravnih interesa Crne Gore (1); -----

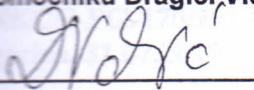
- Državna Revizorska institucija (1); -----

Notar je pročitao notarski zapis strankama, neposrednim pitanjima se uvjerio da isti odgovara volji stranaka,

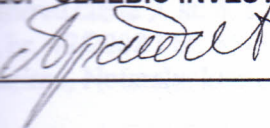
nakon čega su izjavile da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i svojeručno, kako slijedi, potpisuju u prisustvu stranaka i ovog notara, nakon čega zapis potpisuje i ovaj notar.-----

U Podgorici, dana 07.08.2019. (sedmog avgusta dvije hiljade devetnaeste) godine u 10:30 h (deset časova i trideset minuta) -----

Prodavac: GLAVNI GRAD – PODGORICA, kojeg zastupa Direkcija za imovinu zastupana po punomoćniku Dragici Vidić



Kupac: "ČELEBIĆ INVEST" A.D. Podgorica koga zastupa punomoćnik Ljiljana Bratić





Notar

Bošnjak Slavica

