



UZZ br.604/23
Br.NKCG-PG-171/2023-3

OTPRAVAK
IZVORNIKA



Crna Gora - Glavni grad - Podgorica
DIREKCIJA ZA IMOVINU
Ul. Jovana Tomaševića 2A, Podgorica

Broj: 13-460/19-2186

Datum: 11.10.2023

Dana 10.10.2023.g.(desetog desetog dvijehiljade dvadesettreće godine), u 13.00h (trinaest časova), preda mnom, dolje potpisanim notarom Klikovac Lidijom, sa službenim sjedištem u Podgorici, ul.Vasa Raičkovića broj 13/2, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis Ugovora o prodaji nepokretnosti sa uspostavljanjem hipoteke, istovremeno su pristupila sljedeća lica: -----

1) Glavni grad Podgorica koji zastupa Direkcija za imovinu sa sjedištem u Podgorici, Ulica

Notar je izvršio uvid u dostavljeno punomoćje, te u pravna akta ovlašćenja postupanja organa lokalne samouprave, kao i specijalno punomoćje broj 13-460/19-2186 od 28.09.2023.g. (dvadesetosmog devetog dvije hiljade dvadesettreće godine),Glavni grad Podgorica- Direkcija za imovinu 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) Jovović Danilo,

3. Jovović Sanja,)

PRETHODNE NAPOMENE-----

Stranke saglasno izjavljuju da su pristupile ovom notar u namjeri da zaključe kupoprodajni

B

1
A G

LD

ugovor o prenosu prava svojine na nepokretnosti, u postupku legalizacije bespravnog objekta sa elementima zasnivanja hipoteke. -----

Ugovorne strane 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 34 stav 1 i 3 i člana 40 stav 2 tačka 4 istog Zakona, Zakona o državnoj imovini („Sl.list Crne Gore " 21/09 i 40/11), 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 prenosa zemljišta na kojim je izgrađen objekat bez građevinske dozvole, a koji je uklopljen u planski dokument (legalizacija objekta), kao i u članu 58 stav 1 tačka 6 Zakona o lokalnoj samoupravi („Sl.list RCG" 2/18, 34/19 i 38/20, 50/22 i 84/22) i člana 100 stav 1 tačka 6 Statuta Glavnog Grada („Sl.list Crne Gore"-Opštinski propisi broj 08/19, 20/21 i 49/22) i člana 163 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl.list Crne Gore broj 664/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23).-----

Notar je izvršio uvid u:-----

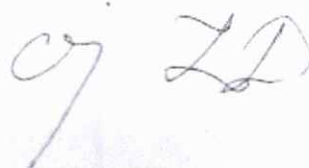
- list nepokretnost broj 3325 KO Doljani izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore PJ Podgorica dana 28.09.2023.g. (dvadesetosmog devetog dvije hiljade dvadesettreće godine), list nepokretnost broj 5888 KO Podgorica II izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore PJ Podgorica dana 28.09.2023.g. (dvadesetosmog devetog dvije hiljade dvadesettreće godine), Izvještaj o procjeni Direkcije za imovinu Glavni grad Podgorica broj 13-460/19-2186 od februara 2022.g. (dvije hiljade dvadesetdruge godine), Dopis upućen Direkciji za imovinu Glavni grad Podgorica broj 13-460/19-2186 od 01.04.2022.g. (dvije hiljade dvadesetdruge godine), Procjena tržišne vrijednosti nekretnine urađena od strane dipl.ing.građ. Radunović Marka u avgustu 2023.g. (dvije hiljade dvadesettreće godine), kopija plana parcele broj 4606/40 izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore PJ Podgorica, KO Podgorica II i parcele broj 2851/2 izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore PJ Podgorica, KO Doljani, od 26.11.2020.god. (dvadesetšestog novembra dvije hiljade dvadesete godine), izvještaj Sektora za tehničku pripremu i poslove evidencije predmet br. 13-460/19-2186 od 18.12.2020.god. (osamnaestog decembra dvije hiljade dvadesete godine), i Odluku Gradonačelnika Glavnog grada Podgorica o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu u postupku legalizacije bespravnog objekta broj 01-018/23-6683 od 29.08.2023.g. (dvadesetdeetog osmog dvije hiljade dvadesettreće godine) donijeta na osnovu gore navedenih propisa. -----

Notar je poučio ugovorne strane da su u koliziji odredbe Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti, koje se odnose na predbilježbu, te s tim u vezi Notar je upozorio na manjkavost ovako ugovorenih odredbi (u skladu sa članom 29 Zakona o notarima Crne Gore), ali nakon insistiranja stranaka Notar je pojasnio da posljedice u tom slučaju preuzimaju lično same stranke. S tim u vezi stranke izjavljuju da žele nastaviti sa zaključenjem ovog pravnog posla danas, prihvatajući sve moguće pravne posljedice.-----

Notar je predmetne isprave pročitao strankama, one se saglasile sa njihovom sadržinom, pa se u

B





prepisu prilažu ovom notarskom zapisu, i čine njegov sastavni dio.-----

Notar je uvidom u dostavljeno Rješenje br. NKCG-PG-171/2023-3 od 27.09.2023.g.(dvadesetsedmog devetog dvije hiljade dvadesettreće 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 prodaje, 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 PRODAJI NEPOKRETNOSTI SA USPOSTAVLJANJEM HIPOTEKE

I PREDMET PRODAJE-----

Predmet prodaje su nepokretnosti upisane u:-----

Listu nepokretnosti - izvod br. 3325 KO Doljani, bliže opisanim kao:-----

-na katastarskoj parceli broj 2851/2, dvorište, površine 290m², i zemljište ispod porodično stambene zgrade broj 1, površine 81m², svojina Crna Gora-subjekt raspolaganja Glavni grad - Podgorica sa 1/1 obimom prava.-----

Listu nepokretnosti prepis br. 5888 KO PODGORICA II bliže opisanim kao:-----

-na katastarskoj parceli broj 4606/40, građevinska parcela, površine 108m², svojina Crna Gora-subjekt raspolaganja Glavni grad - Podgorica sa 1/1 obimom prava.-----

-u G listu nema upisanih tereta i ograničenja na predmetnim nepokretnostima.-----

Notar je izvršio uvid u izvode predmetnih listova nepokretnosti, i to na zahtjev stranke, od strane ovog Notara putem direktnog linka, u formi digitalnog dokumenta Uprave za nekretnine- Područna jedinica Podgorica, koji se prilažu uz ovaj izvornik.-----

Notar je stranke poučio da sadržaj preuzetog elektronskog dokumenta , kao digitalnog, je identičan sa dokumentom koji se dobija na šalteru Područne jedinice Uprave za nekretnine, sa oznakom datuma i vremena izdavanja. S tim u vezi, shodno upustvu Uprave za nekretnine za korisnike kojima je omogućeno preuzimanje digitalnih dokumenata je navedeno da podaci sadržani u spisku aktivnih zahtjeva su informacije koji se odnose na zahtjeve kod kojih nije izvršeno arhiviranje , a razlog za to može biti da je zahtjev u radu, poslato Rješenje poštom nije pravosnažno I konačno, žalba ili je u pitanju eventualna greška operatera uprave za nekretnine, te samim tim predmet nije arhiviran shodno kancelariskom poslovanju. S toga, ukazano je na mogućnost da je u međuvremenu, od vremena izdavanja predmetnog lista nepokretnosti, došlo do promjena podataka koji se upisuju u list nepokretnosti za predmetnu nepokretnost, kao i na

g

3
K

9 ZD

mogućnost nesaglasnosti predočenog 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.-----

Prodavac izjavljuje da predmetna nepokretnost nije predmet zakupnog odnosa.-----

II PRODAJA -----

Prodavac se obavezuje prenijeti na kupca pravo svojine sa 1/1 na nepokretnost iz tačke 1.1 ovog ugovora, a kupac se obavezuje prodavcu isplatiti kupoprodajnu cijenu iz tačke III ovog ugovora.-----

III CIJENA-----

Jedinična cijena – naknada za nepokretnosti iz tačke I ovog ugovora iznosi 53,00 €/1m² (pedesettri eura po jednom metru kvadratnom), što za cjelokupnu površinu predmetnih nepokretnosti od 479m² čini ukupan iznos naknade od 25.387,00 € (dvadesetpet hiljada tri stotine osamdesetsedam eura), i to na način kako su se stranke usaglasile: u 240(dvije stotine četrdeset) jednakih mjesečnih rata od po 105,78€(stotinupet eura i sedamdesetosam centi).---

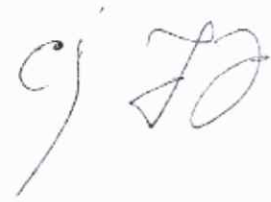
Uplata se vrši shodno Odluci Gradonačelnika Glavnog grada Podgorica o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu broj 01-018/23-6683 od 29.08.2023.g. (dvadesetdeetog osmog dvije hiljade dvadesettreće godine) na žiro račun budžeta Glavnog grada Podgorica broj 540-2663-13 kod Erste banke AD Podgorica, s tim što prva rata dospijeva u roku od 8 (osam) dana od zaključenja ovog ugovora.-----

Isplatom cjelokupnog iznosa na ime ukupne kupoprodajne cijene prodavac će se smatrati u cjelosti namiren. -----

Isplata kupoprodajne cijene biće potvrđena pismenim dokazom, izvodom iz banke ili izjavom podavca datom pred notarem.-----

Ugovorne strane izjavljuju da u skladu sa Odlukom Gradonačelnika Glavnog grada Podgorica o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu broj 01-018/23-6683 od 29.08.2023.g. (dvadesetdeetog osmog dvije hiljade dvadesettreće godine), ukoliko kupac kasni sa isplatom rate duže od 3(tri) mjeseca smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga i može se pokrenuti postupak prinudne naplate. -----

Notar je podučio 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 predbilježbi svojina, upis hipoteke na objektu prodaje ili nekoj drugoj imovini prodavca u korist kupca, te ga je upozorio na rizike i posljedice kojima se izlaže u slučaju suprotnog postupanja.-----



Notar je podučio 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 notaru 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 pouka notara, stranke saglasno izjavljuju da će prodavac u ovom notarskom zapisu dati kupcu saglasnost za upis predbilježbe na nepokretnostima opisanim u članu I.

OBEZBJEĐENJE ISPLATE KUOPRODAJNE CIJENE

istovremeno, ugovorne strane su se usaglasile, u vezi obezbjeđenja plaćanja kupoprodajne cijene, da se uspostavi hipoteka sa zabilježbama u korist prodavca, zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja bez saglasnosti prodavca, do isplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene i zabilježbe pristanka na neposredno prinudno izvršenje bez odlaganja, na sljedeći način:

IV PREDMET HIPOTEKE

Predmet hipoteke su nepokretnosti upisane u:

Listu nepokretnosti - izvod br. 3325 KO Doljani, bliže opisanim kao:

-na katastarskoj parceli broj 2851/2, porodično stambena zgrada broj 1, površine 81m², spratnost PPN, i u njoj stambeni prostor-duplex, oznake PD 1, spratnost P, površine 125m², svojina Jovović Danilo, od oca Milana sa 1/1 obimom prava.

-u G listu ima upisanih tereta i ograničenja - porodično stambena zgrada broj 1-nema dozvolu, objekat sagrađen na tuđem zemljištu.

Notar je izvršio uvid u izvod iz predmetnog lista nepokretnosti, i to na zahtjev stranke, od strane ovog Notara putem direktnog linka, u formi digitalnog dokumenta Uprave za nekretnine- Područna jedinica Podgorica, koji se prilažu uz ovaj izvornik.

Notar je stranke poučio da sadržaj preuzetog elektronskog dokumenta, kao digitalnog, je identičan sa dokumentom koji se dobija na šalteru Područne jedinice Uprave za nekretnine, sa oznakom datuma i vremena izdavanja. S tim u vezi, shodno upustvu Uprave za nekretnine za korisnike kojima je omogućeno preuzimanje digitalnih dokumenata je navedeno da podaci sadržani u spisku aktivnih zahtjeva su informacije koji se odnose na zahtjeve kod kojih nije izvršeno arhiviranje, a razlog za to može biti da je zahtjev u radu, poslato Rješenje poštom nije pravosnažno i konačno, žalba ili je u pitanju eventualna greška operatera uprave za nekretnine, te samim tim predmet nije arhiviran shodno kancelariskom poslovanju. S toga, ukazano je na

B

5


9. 10


mogućnost da je u međuvremenu, od vremena izdavanja predmetnog lista nepokretnosti, došlo do promjena podataka koji se upisuju u list nepokretnosti za predmetnu nepokretnost, kao i na mogućnost nesaglasnosti predočenog 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.

V USPOSTAVLJANJE HIPOTEKE

Hipotekarni dužnik je saglasan da se u korist hipotekarnog povjerioca za naprijed naznačeno potraživanje, po osnovu Odluke Gradonačelnika Glavnog grada Podgorica o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu broj 01-018/23-6683 od 29.08.2023.g. (dvadesetdeetog osmog dvije hiljade dvadesettreće godine), uz sporedne činidbe, uspostavi hipoteka na nepokretnostima označenim u članu IV ovog zapisa.

SAGLASNOSTI:

Notar je stranke podučio zakonskom statusu zajedničke imovine bračnih/vanbračnih drugova, te da bi, ako se radi o takvoj imovini, bila potrebna pravno valjana saglasnost bračnih/vanbračnih drugova ugovornih strana, a koja se može dati u ovoj ili posebnoj ispravi. S tim u vezi Kupac-hipotekarni dužnik izjavljuje da je u braku sa davaocem saglasnosti nakon čega prisutni davalac saglasnoti, bračni drug kupca, izjavljuje da je u svemu saglasan/na sa ovim pravnim poslom i da ga neće pobijati po bilo kojem osnovu.

VI POTRAŽIVANJE OBEZBIJEĐENO HIPOTEKOM

Predmet ovog ugovora je i regulisanje međusobnih odnosa kao i obezbjeđenje potraživanja, između ostalog i zasnivanjem hipoteke sa zabilježbama na predmetnoj nekretnini za obezbjeđenje potraživanja koje prodavac- hipotekarni povjerilac ima prema kupcu, u iznosu od 25.387,00 € (dvadesetpet hiljada tri stotine osamdesetsedam eura), kako je i navedeno u članu 3. Ovog ugovora.

Kupac će pomenuti iznos isplatiti u jednakim mjesečnim ratama u periodu ne dužem od 240(dvije stotine četrdeset) mjeseci od potpisivanja ovog ugovora.

VII UPIS PREDBILJEŽBE I HIPOTEKE (CLAUSULA INTABULANDI)

7.1. UPIS PREDBILJEŽBE

Prodavac daje svoju neopozivu saglasnost da se bez njegovog daljeg znanja i pitanja po osnovu ovog ugovora, u Upravi za katastar i državnu imovinu Crne Gore, PJ Podgorica i drugim javnim knjigama, na predmetnim nekretninama iz člana 1.1 ovog notarskog zapisa, evidentirane u:

Listu nepokretnosti - izvod br. 3325 KO Doljani, bliže opisanim kao:

-na katastarskoj parceli broj 2851/2, dvorište, površine 290m², i zemljište ispod porodično stambene zgrade broj 1, površine 81m².

Listu nepokretnosti prepis br. 5888 KO PODGORICA II bliže opisanim kao:

-na katastarskoj parceli broj 4606/40, građevinska parcela, površine 108m².

OB

uslovima i na način kako je to predviđeno ugovorom, ako bilo koje potraživanje koje proizilazi iz navedenog ugovora ne bude namireno, kao i da povjerilac zadrži pravo da sva svoja nenaplaćena potraživanja naplati korišćenjem bilo kog - drugog pravno mogućeg sredstva u smislu Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima CG (Sl.list CG br.19-09) .-----

Ukoliko dužnik ne izvrši obaveze iz Ugovora u roku dospjeća, hipotekarni povjerilac svoje potraživanje prema hipotekarnom dužniku, a na osnovu zaduženja dužnika, može naplatiti, u roku od trideset dana od dana dostave obavještenja o početku namirenja, iz imovine hipotekarnog dužnika, sudskom ili vansudskom prodajom, u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima Crne Gore.-----

Ukoliko se Hipotekarni povjerilac opredijeli za vansudsku prodaju, dužnik je saglasan, da prodaju sprovede javni izvršitelj, advokat ili registrovana agencija za promet nepokretnostima, koju odredi Hipotekarni povjerilac, u skladu sa internom odlukom o imenovanju i načinu sprovođenja vansudske prodaje, a pod uslovom da ispunjava zakonom predviđene uslove za tu aktivnost.-----

Hipotekarni dužnik je saglasan da u slučaju sudske ili vansudske prodaje hipotekovanu nepokretnost oslobodi lica i stvari koje nisu pripadci nepokretnosti u roku od najviše 15(petnaest) dana, od dana kada se nepokretnost proda u postupku vansudske ili sudske prodaje.-----

Hipotekarni dužnik se obavezuje, da o svakoj promjeni adrese obavijesti hipotekarnog povjerioca.Ukoliko to ne učini, smatraće se uredno obaviještenim, slanjem pismena na adresu iz ovog ugovora, odnosno slanjem dopisa na zadnju adresu koju je hipotekarni dužnik dostavio hipotekarnom povjeriocu.-----

Na osnovu izjave-saglasnosti duznika, te clausule intabulandi, iz prethodnog člana, hipotekarni povjerilac stiče pravo da u skladu sa pozitivnim propisima, traži namirenje potraživanja, iz vrijednosti hipotekovane nepokretnosti, i to prije povjerilaca koji na nepokretnosti nemaju hipoteku, te prije povjerilaca koji su hipoteku na nepokretnosti stekli poslije hipotekarnog povjerioca, bez obzira na eventualnu promjenu vlasnika nepokretnosti.-----

Otpravak u svrhu izvršenja će Založnom povjeriocu biti izdat na njegov zahtjev, uz koji će biti priložen izvod iz poslovnih knjiga povjerioca-prodavca. U izvodu iz poslovnih knjiga biće naznačen datum dospijea potraživanja, te iznos potraživanja po osnovu glavnice, kamata i troškova.-----

Hipotekarni povjerilac će u predlogu za izvršenje precizirati i odrediti predmet izvršenja, shodno zakonskoj regulativi Zakona o izvršnom postupku Crne Gore, a na osnovu date saglasnosti dužnika u ovom notarskom zapisu. Izvršenje će se sprovesti nad imovinom koja, shodno zakonskim odredbama, nije izuzeta kao sredstvo izvršenja.-----

Dužnik zadržava pravo da u izvršnom postupku istakne prigovor protiv rješenja o izvršenju donešenog u izvršnom postupku pred izvršnim sudom i da dokaže da dospelost nije nastupila, odnosno da uslovi za izdavanje izvršnog otpravka nisu nastupili.-----

Notar je upozorio stranke da je izvršenje na osnovu klauzule neposrednog prinudnog izvršenja moguće neposredno bez predhodnog vođenja parničnog postupka i donošenja presude. Hipotekarni dužnik je upozoren da je put prinudne naplate skraćen, te da se protiv njega može neposredno voditi izvršni postupak, kao i u kom momentu povjerilac ima pravo da zahtjeva otpravak u svrhu izvršenja, te da pravni lijekovi ne zadržavaju izvršenje.-----

73

8


970


Prodavac se obavezuje da će nakon isplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene od strane kupca, dati **saglasnost za prenos prava svojine-clausulu intabulandi** na nepokretnostima opisanim u članu I i sačiniti izjavu volje, i u pisanoj formi kupcu dostaviti **potvrdu o izmirenju cjelokupnog dijela kupoprodajne cijene sa saglasnošću za brisanje upisanog tereta na nepokretnostima opisanim u članu IV.**

IX ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE

Ugovorne strane su nepokretnost koja je predmet prodaje pregledale i Kupac je kupuje u viđenom stanju. Nepokretnost se prodaje bez garancije da ima površinu navedenu u katastru nepokretnosti.

Prodavac ne garantuje za vidljive i skrivene materijalne nedostatke. Prodavac izjavljuje da mu nikakvi skriveni nedostaci nisu poznati. Kupac je obišao nepokretnost koja je predmet prodaje i izvršio uvid u stvarno stanje.

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.

Notar je upozorio stranke, a posebno kupca, na opasnost od upisa zakonske hipoteke za neplaćene poreze prodavca, i podučio kupca da zahtijeva potvrdu od Uprave prihoda i carina nakon čega prodavac izjavljuje da nema dugovanja za poreze.

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.

Notar je ,takođe, upozorio stranke, posebno kupca, na mogućnost višestruke prodaje i drugih rizika koji mogu nastupiti nakon zaključenja ovog Ugovora, te samim tim sticanja prava na uknjižbu, ponovio kupcu načine obezbjeđenja, nakon čega izjavljuje da ne želi dodatan vid obezbjeđenja.

Prodavac garantuje Kupcu punu zaštitu od pravnih nedostataka (evikcije)

Prodavac garantuje da nije sa trećim licem prije ovog Ugovora zaključio bilo kakav ugovor ili predugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine, niti je primio kaparu od bilo kojeg trećeg lica, niti zaključio bilo kakav drugi ugovor sa trećim licem, koji bi ograničio ili uslovio prava Kupca na predmetnim nekretninama.

Prodavac garantuje Kupcu da na predmetnoj nepokretnosti ne postoje prava trećih lica koja isključuju ili ograničavaju njegovo stečeno pravo, kao i da ista nepokretnost nije predmet bilo kakvog spora niti da je pod zabranom raspolaganja.

U slučaju da nastupi bilo kakvo ograničenje stečenog prava Kupca u odnosu na predmetnu nepokretnost od strane trećeg lica, Prodavac je dužan da na poziv Kupca oslobodi u razumnom roku nepokretnost od prava ili pretenzija trećeg i pruži Kupcu punu pravnu zaštitu njegovih prava.

Obaveza Prodavca iz stava 1 ovog člana, kao i pravo Kupca da se poziva na pravne nedostatke,

gasi se i prestaje istekom zakonskog roka za zaštitu od evikcije.-----
U vezi sa svim predhodnim poukama i upozorenjima prodavac se obavezuje i daje izričitu saglasnost da predmetnu nepokretnost neće otuđiti, niti naknadno opteretiti, niti zasnovati bilo koje pravo koje bi osujetilo sticanje prava svojine kupca, te u tom slučaju prihvata kako krivičnu, tako i materijalnu odgovornost, po bilo kojem osnovu.-----

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

Stranke saglasno konstatuju da je kupac već ušao u posjed predmetne nepokretnosti. Posjed, koristi, tereti i opasnosti prelaze na kupca danom preuzimanja predmetne nepokretnosti, sa kojim danom je prodavac saglasan da se na kupca prenese priključci struje, vode i druge komunalne usluge. Istovremeno, stranke saglasno izjavljuju da dosadašnje obaveze izmirenja svih troškova po osnovu korišćenja predmetne nepokretnosti (porez, voda, struja, telefon, odvod smeća i sl.) padaju na teret kupca od momenta preuzimanja predmetne nepokretnosti.-----

XI 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, troškove upisa prenosa svojine i druge troškove u vezi s tim, snosi kupac, kao i porez na promet nepokretnosti, po osnovu ovog ugovora.-----

XII 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.-----

Prodavac izričito izjavljuje da ovaj pravni posao nije u suprotnosti sa drugim ranije zaključenim poslovima, niti obavezama po bilo kom osnovu, te da u vezi ove nepokretnosti nije zaključen ugovor, niti bilo koji drugi pravni posao, čije bi dejstvo moglo nastupiti nakon davanja saglasnosti za prenosom prava svojine i njene uknjižbe. Prodavac nadalje izjavljuje, da su sve isprave, koje su date na uvid kupcu i notaru vjerodostojne, a podaci u njima tačni, da ne postoje druge činjenice i okolnosti, čije bi postojanje podrazumijevalo traženje dodatnih odobrenja i saglasnosti, da mu nije poznato postojanje bili kakvih javno pravnih ograničenja, koje se odnose na predmetnu nepokretnost, da ne postoje prava trećih lica, koja bi ograničila, umanjila ili isključila, prava kupca na predmetnoj nepokretnosti, te samim tim onemogućila kupca da ostvari prava koja proizilaze iz ovog ugovora. -----

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

Stranke notara ovlašćuju da ovu notarsku ispravu u njihovo ime i za njihov račun podnese nadležnom organu - Upravi za katastar i državnu imovinu, kako bi se sproveo upis stvarnog prava na nepokretnosti.-----

XIII RASKID UGOVORA:-----

B

Prednje odredbe o predmetu, cijeni, načinu plaćanja i rokovima, predstavljaju bitne elemente ugovora.

Eventualno neispunjenje ovih osnovnih pravnih dužnosti obiju stranaka ili neuredno i nepotpuno ispunjenje u obimu koji ne može biti zanemarljiv, uslovljava raskid ugovora po samom zakonu.

XIV RJEŠAVANJE SPOROVA

Eventualne nesporazume i sporove koji mogu nastati pri tumačenju ovog ugovora i njegovom ispunjenju, ugovorne strane će razriješiti sporazumno, u duhu dobre poslovne saradnje. Ako u tome ne uspiju, spor će raspraviti pred Osnovnim sudom u Podgorici.

XV POUKE I UPOZORENJA

Notar je poučio i upozorio stranke i na sljedeće:

-da se stvarna prava stiču upisom u Upravi za katastar i državnu imovinu retnine Crne Gore, PJ Podgorica

-da će notar, po službenoj dužnosti, otpriječi ovaj ugovor dostaviti Upravi za katastar i državnu imovinu Crne Gore, PJ Podgorica i Upravi prihoda i carina.

-da oslobađanje od odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke nema dejstva ako je prodavac za njih znao.

-notar je upozorio prodavca i kupca na značaj i domet ugovorenih obaveza, te posljedica njihovog neispunjenja, kao i mogućnost naplate svojih potraživanja sudskim putem,

- Notar je pojasnio kupcu značaj upisanog budućeg tereta u G listu lista nepokretnosti, koji je isti shvatio, i prihvata ga,

-da Hipotekarni dužnik ne može zasnivati na predmetnim nepokretnostima novo založno pravo u korist trećih lica, niti ih otuditi, bez prethodne saglasnosti Hipotekarnog povjerioca iz ovog ugovora, obzirom da su ovom notarskom ispravom ugovarači to ugovorili,

-da se hipoteka po ovom notarskom zapisu stiče tek upisom u Katastar nepokretnosti, Uprava za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica

Notar je upozorila Hipotekarnog dužnika o pravnim posljedicama **podvrgavanja neposrednom izvršenju** bez odlaganja na založenim nepokretnostima, te mu objasnila da Hipotekarni povjerilac može po osnovu ove isprave neposredno nakon dospelosti zahtijevati izvršenje na tim nepokretnostima, jer je Hipotekarni dužnik po osnovu ove isprave na to pristao kao i da za izvršnost nije potrebna nikakva daljnja radnja, nego Hipotekarni povjerilac može tražiti izvršni otpriječi tek nakon što dospije predmetno potraživanje, a da Hipotekarni dužnik zadržava pravo da u toku izvršnog postupka osporava rješenje o izvršenju.

-da je kao hipotekarni dužnik dužan čuvati predmetne opterećene nepokretnosti sa pažnjom dobrog privrednika, te o svim promjenama, a naročito o pogoršanju njenog stanja, gubljenju vrijednosti, obavjestiti hipotekarnog povjerioca, pa ga je upozorila i na posljedice suprotnog postupanja koje se odnose na odgovornost za prouzrokovanu štetu.

-na posljedice i domašaje namirenja obezbjeđenog potraživanja, kao i pristanak da povjerilac naplati sva svoja nenaplaćena potraživanja koja nastanu iz navedenog Ugovora, korišćenjem bilo kog Zakonom predviđenog načina, te pravno mogućeg sredstva, što je hipotekarni dužnik u ovom notarskom zapisu neopozivo prihvatio.

B

11
K

g. J. D.

- da notarski zapis proizvodi pravno dejstvo, sve do izmirenja svih obaveza Hipotekarnog dužnika iz Osnovnog posla, te da naknadna izjava hipotekarnog dužnika, ne može umanjiti ili ograničiti obaveze hipotekarnog dužnika, utvrđene ovim notarskim zapisom,-----
- Hipoteka se odnosi i na pokretne stvari koje su inkorporirane u nepokretnosti, na sve neodvojive sastavne djelove i pripatke nepokretnosti, kao i na sva poboljšanja i povećanja nepokretnosti, do kojih dođe nakon zasnivanja hipoteke.Hipoteka se odnosi na nepokretnosti i sve njihove plodove dok su neodvojeni. Ako se nepokretnosti podijele, Hipoteka opterećuje sve djelove nepokretnosti.-----
- da se za vrijeme trajanja Hipoteke, predmetna nepokretnost ne može otuđiti, prenijeti u državinu sa pravom korišćenja bez pismene saglasnosti Hipotekarnog povjerioca. -----
- da hipoteka prestaje brisanjem iz katastra nepokretnosti, u skladu sa zakonom, te da je hipotekarni povjerilac **dužan** u roku od 8(osam) dana, nakon prestanka hipoteke, hipotekarnom dužniku, izdati potvrdu o prestanku hipoteke, dok hipotekarni dužnik ima pravo, da na osnovu takve potvrde-brisovne izjave, podnese katastru nepokretnosti, zahtjev za brisanje hipoteke i ostalih tereta-----
- notar je upozorila stranke na opasnost od upisa zakonske hipoteke ukoliko nijesu izmirene poreske obaveze, i na rizike i posljedice u vezi sa tim,-----
- da za notarske troškove stranke odgovaraju solidarno,te su se stranke usaglasile da troškove notarske obarde snosi kupac- dužnik. -----
- da se izvornik ovog akta čuva u arhivi notara dvadeset godina.-----

PRILOZI:-----

- prepisi ličnih isprave kupca, davaoca saglasnosti i punomoćnika prodavca -----
- list nepokretnost broj 3325 KO Doljani** izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore PJ Podgorica dana 28.09.2023.g.(dvadesetosmog devetog dvije hiljade dvadesettreće godine),
- list nepokretnost broj 5888 KO Podgorica II** izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore PJ Podgorica dana 28.09.2023.g.(dvadesetosmog devetog dvije hiljade dvadesettreće godine),
- Izveštaj o procjeni Direkcije za imovinu Glavni grad Podgorica broj 13-460/19-2186** od februara 2022.g. (dvije hiljade dvadesetdruge godine),
- Dopis** upućen Direkciji za imovinu Glavni grad Podgorica broj 13-460/19-2186 od 01.04.2022.g. (dvije hiljade dvadesetdruge godine),
- Procjena tržišne vrijednosti nekretnine** urađena od strane dipl.ing.grad. Radunović Marka u avgustu 2023.g.(dvije hiljade dvadesettreće godine),
- kopija plana parcele broj 4606/40** izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore PJ Podgorica, KO Podgorica II i parcele broj 2851/2 izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore PJ Podgorica, KO Doljani, od 26.11.2020.god. (dvadesetšestog novembra dvije hiljade dvadesete godine),
- izveštaj Sektora za tehničku pripremu i poslove evidencije** predmet br. 13-460/19-2186 od 18.12.2020.god. (osamnaestog decembra dvije hiljade dvadesete godine),
- i **Odluka Gradonačelnika Glavnog grada Podgorica** o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu u postupku legalizacije bespravnog objekta broj 01-018/23-6683 od 29.08.2023.g. (dvadesetdeetog osmog dvije hiljade dvadesettreće godine-----
- Rješenje br. NKCG-PG-171/2023-3 od 27.09.2023.g.(dvadesetsedmog devetog dvije hiljade dvadesettreće godine)** Notarske komore Crne Gore -----

Prepise ili izvorne isprave pomenutih isprava Notar će izdati u prilogu otpravaka izvornika ovog

12

12 / 15

notarskog zapisa, i isti će činiti sastavni dio otpravaka;-----

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

Prodavac – hipotekarni povjerilac(1)-----
Kupac-hipotekarni dužnik (1)-----
Uprava za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica radi upisa predbilježbe i hipoteke(1) -----
Uprava prihoda i carina PJ Podgorica (1) -----
Uprava lokalnih javnih prihoda PJ Podgorica (1) -----
Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)-----
Državno tužilaštvo Crne Gore (1)-----
Državna revizorska institucija (1)-----

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi u skladu sa članom 3, na sljedeći način: naknada za rad notara tarifni broj 1, za ugovor o prodaji u iznosu od 205,70 € (dvije stotine pet eura i sedamdeset centi), naknada za rad notara tarifni broj 1 za ugovor o hipoteci u iznosu od 205,70 € (dvije stotine pet eura i sedamdeset centi), i naknada za rad notara tarifni broj 19 u iznosu od 12,10€ (dvanaest eura i deset centi), sve u ukupnom iznosu od 423,50 eura (četiri stotine dvadesettri eura i pedeset centi), koji obuhvata i iznos obračunatog PDV od 21%.

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, 10.10.2023.g. (desetog desetog dvijehiljade dvadesettreće godine), u 13.30h (trinaest časova i trideset minuta).

PRODAVAC -hipotekarni povjerilac:

Milica Zeta
Davalac saglasnosti

Sjebest

KUPAC-dužnik:

Johanna



JD

NOTAR Klikovac Lidija, sa sjedištem u Podgorici ul. Vasa Raičkovića 13/2 potvrđujem da sam ovaj
otpravak uporedila sa izvornikom NOTARSKI ZAPIS UGOVORA O PRODAJI

POKRETNOSTI SA USPOSTAVLJANJEM HIPOTEKE koji se nalazi
mojim spisima i utvrdila da je doslovno podudaran sa izvornikom.

Ovaj otpravak običan-ovjeren-potpun-u izvodu - kom su priloženi prepisi priloga notarskog akta.

Ovaj otpravak sastavljen je u jednom primjerku/a za - GLAVNI GRAD PODGORICA KOJI

ZASTUPA DIREKCIJA ZA IMOVINU

Plaćena nadoknada za rad notara i troškova po tarifnom broju 1 i 18 19, u ukupnom iznosu od 423,50 € koja
se odnosi na prihvat i iznos obračunatog PDV-a od 21% obračunata je i naplaćena.

Broj. 604/23

Podgorici 10.10.2023. godine

