



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

Broj: 13-421/23-147

Datum: 13.03.2024



CRNA GORA
NOTAR
MAJA ĐURASOVIĆ
BULEVAR DŽORDŽA VAŠINGTONA 3/15
PODGORICA

OTPRAVAK
IZVORNIKA

UZZ 107/2024

veza: NKCG PG-22/2024

Dana 1.3.2024. godine /prvog marta dvije hiljade dvadeset četvrte/ u 12:00 /dvanaest časova/, ovaj notar je sačinila u formi notarskog zapisa **Ugovor o prenosu prava svojine i susvojine na građevinskom zemljištu**, u izradi kojeg su učestvovali:-----

1.Prodavac-----

GLAVNI GRAD - PODGORICA, kojeg u pravnom poslu zastupa **Direkcija za imovinu**,

2.Kupac 1-----

Burić /Andrija/ Slobodan,

3.Kupac 2-----

Raičković /Vladimir/ Irina,

Punomoćnici prodavca i kupca 2 ističu da nije bilo izmjena u volji davalaca punomoćja od dana izdavanja punomoćja do dana sačinjavanja pravnog posla, tj. da su punomoćja validna.-----

U daljem tekstu prisutni će biti nazvani pojedinačno: prodavac, kupac 1 i kupac 2

M.M.

BN

M

(zajedno: kupci), a zajedno: ugovorne strane.-----

PRETHODNE NAPOMENE-----

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

1. Da imaju namjeru da zaključe ugovor o prenosu prava svojine i susvojine na nepokretnostima - građevinskom zemljištu koje se nalazi na teritoriji Glavnog grada - Podgorice. -----

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

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

4. Da je notar Maja Đurasović, shodno Privremenim pravilima za primjenu člana 9. st. 4 i 5 Zakona o notarima određena za postupanje u predmetu, Rješenjem Notarske komore broj NKCG-PG-22/2024.-----

DOKUMENTACIJA-----

Radi realizacije namjere ugovorne strane su notaru priložile dokumentaciju, koja uz njihovu saglasnost predstavlja sastavni dio notarskog akta i to: -----

1. Ličnu kartu punomoćnika prodavca.-----

2. Ličnu kartu kupca 1.-----

3. Ličnu kartu punomoćnika kupca 2.-----

4. Punomoćje za zastupanje prodavca, sa specijalnim punomoćjem za zaključenje ovog pravnog posla.-----

5. Punomoćje za zastupanje kupca 2.-----

6. Odluku Gradonačelnice Glavnog grada - Podgorice o prenosu prava svojine i susvojine na građevinskom zemljištu radi kompletiranja urbanističkih parcela UP 406 a i UP 406 b, blok 11, u zahvatu DUP-a "Tološi 2 - dio" – Izmjene i dopune u Podgorici broj: 01-018/24-937 od 5.2.2024. godine.-----

7. Rješenje Notarske komore broj NKCG-PG-22/2024.-----

8. List nepokretnosti broj **1773 KO Tološi** Uprave nekretnine PJ Podgorica.-----

9. List nepokretnosti broj **4291 KO Tološi** Uprave za nekretnine PJ Podgorica.-----

10. List nepokretnosti broj **4292 KO Tološi** Uprave za nekretnine PJ Podgorica.-----

11. Zahtjev kupaca za dokompletiranje urbanističke parcele, predat pisarnici Glavnog grada dana 7.3.2023. godine, zavodni broj: 01-018/23-2179, bez priloga-----

12. Dopuna zahtjeva za dokompletiranje urbanističke parcele, predat pisarnici Glavnog grada dana 31.3.2023. godine, zavodni broj: 13-421/23-147, bez priloga.-----

13. Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti – zemljišta na kat. parcelama broi 3031/1 3031/2 3044/3 i 3044/4 KO Tološi u sklonu urbanističkih parcela UP 406a

grada Podgorice – Direkcije za imovinu broj: 13-421/23-147, od decembra 2023. godine.-----

14.Izvještaj Sektora za tehničku pripremu i poslove evidencije po predmetu br. 13-421/23-147 od 25.12.2023. godine.-----

15.Saglasnost kupaca sa procjenom predmetnih nepokretnosti predata pisarnici Glavnog grada – Direkcija za imovinu dana 10.1.2024. godine, zavodni broj: 13-421/23-147.-----

Notar potvrđuje da su prilozi vjerni originalu.-----

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

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

UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI-----

I PREDMET PRODAJE-----

I/1 Na osnovu lista nepokretnosti broj **1773 KO Tološi** utvrđuje se da je Država Crna Gora upisana kao nosilac prava svojine, u obimu prava 1/1, a Glavni Grad Podgorica kao imalac prava raspolaganja na nepokretnostima:-----

Iz "A" lista označenim kao:-----

-**katastarska parcela broj 3044/4**, plan skica 26 144, Potes: Tološi, način korišćenja: građevinska parcela, površine 16 m2,-----

-**katastarska parcela broj 3044/3**, plan skica 26 144, Potes: Tološi, način korišćenja: građevinska parcela, površine 16 m2.-----

I/2 U listu nepokretnosti na naznačenim nepokretnostima ne postoje upisani tereti i ograničenja, kao ni aktivni zahtjevi.-----

I/3 Na osnovu lista nepokretnosti broj **4291 KO Tološi** utvrđuje se da je Država Crna Gora na udjelu od 57/117 upisana kao nosilac prava susvojine, a Glavni Grad Podgorica kao imalac prava raspolaganja na nepokretnosti:-----

Iz "A" lista označeni kao:-----

-katastarska parcela broj 3031/1, plan skica 26 144, Potes: Polje Tološi, način korišćenja: građevinska parcela, površine 117 m2.-----

I/4 U listu nepokretnosti na naznačenoj nepokretnosti ne postoje upisani tereti i ograničenja, kao ni aktivni zahtjevi.-----

I/5 Na osnovu lista nepokretnosti broj 4292 KO Tološi utvrđuje se da je Država Crna Gora na udjelu od 64/110 upisana kao nosilac prava susvojinje, a Glavni Grad Podgorica kao imalac prava raspolaganja na nepokretnosti:-----

Iz "A" lista označenoj kao:-----

-katastarska parcela broj 3031/2, plan skica 26 144, Potes: Polje Tološi, način korišćenja: građevinska parcela, površine 110 m2.-----

I/4 U listu nepokretnosti na naznačenoj nepokretnosti ne postoje upisani tereti i ograničenja, kao ni aktivni zahtjevi.-----

I/5 Ugovorne strane su saglasne da:-----

-se pravo svojine na kat. parceli 3044/4 prenosi radi kompetiranja UP 406 a u zahvatu DUP-a „Tološi 2 - dio” - Izmjene i dopune,-----

-se pravo susvojinje na kat. parceli 3031/2 prenosi radi kompetiranja UP 406 a u zahvatu DUP-a „Tološi 2 - dio” - Izmjene i dopune,-----

-se pravo svojine na kat. parceli 3031/1 prenosi radi kompetiranja UP 406 b u zahvatu DUP-a „Tološi 2 - dio” - Izmjene i dopune,-----

-se pravo svojine na kat. parceli 3044/3 prenosi radi kompetiranja UP 406 b u zahvatu DUP-a „Tološi 2 - dio” - Izmjene i dopune.-----

I/4 Označene nepokretnosti su shodno procjeni koja čini prilog ugovoru procijenjene na ukupan iznos od 29.223,00 € /dvadeset devet hiljada dvjesta dvadeset tri eura/.--

II PRENOS - OBAVEZE PRODAVCA-----

Prodavac se obavezuje da prenese pravo svojine i susvojinje na jednake djelove na kupce (u obimu prava sa kojim raspolaže), na nepokretnostima - građevinskom zemljištu označenom u članu I /jedan/ ugovora i da ih preda u sudržavinu kad ugovorena cijena bude isplaćena.-----

III UGOVORENA CIJENA-----

III/1 Kupci se obavezuju da prodavcu isplate cijenu u ukupnom iznosu od **29.223,00 € /dvadeset devet hiljada dvjesta dvadeset tri eura/** i preuzmu nepokretnosti u državinu u ugovoreno vrijeme. Ugovorenu cijenu kupci će na jednake djelove isplatiti

-cjelokupan iznos od 29.223,00 € /dvadeset devet hiljada dvjesta dvadeset tri eura/ najkasnije u roku od 8 /osam/ dana od zaključenja ugovora, prenosom novčanih sredstava na račun Budžeta Glavnog grada - Podgorice broj: 540-2663-13 kod Erste banke.

III/2 Ugovorne strane su saglasne da rok za isplatu ugovorene cijene predstavlja bitan elemenat ugovora. Takođe su saglasne ukoliko kupci ne isplate ugovorenu cijenu u roku, da se ugovor raskida po sili zakona.

III/2-1 Ugovorne strane su saglasne da u slučaju raskida ugovora po sili zakona ne sačinjavaju posebnu ispravu kojom bi se dokazivao raskid.

IV IZJAVE I JEMSTVA

IV/1 Prodavac garantuje kupcima da:

-predmetne nepokretnosti nisu opterećene upisanim ili neupisanim teretima, te da nisu predmet bilo kojeg sudskog ili vansudskog spora. Takođe garantuje da je imalac prava raspolaganja, te da postupa u svemu prema odlukama nadležnih organa, shodno priloženoj dokumentaciji,

-na predmetnim nepokretnostima ne postoji ugovorno ili zakonsko pravo preče kupovine, niti koje drugo stvarno ili obligaciono pravo sa kojim kupci nisu upoznati,

-ne postoje zakonska, sudska, ugovorena ili na drugi način ustanovljena ograničenja za prenos prava svojine i susvojine,

-na nepokretnostima ne postoje registrovane ili neregistrovane stvarne službenosti,

-u vezi nepokretnosti nije zaključen ugovor, niti bilo koji drugi pravni posao čije bi dejstvo moglo nastupiti nakon zaključenja ovog ugovora.

IV/2 Ugovorne strane garantuju jedna drugoj da ne postoje činjenice i okolnosti za koje znaju a koje bi mogle uticati na volju ugovornih strana i zaključenje pravnog posla.

V IZJAVA ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)

Prodavac - Glavni Grad Podgorica potvrđuje da je primio od kupaca cjelokupan iznos ugovorene cijene, radi čega dozvoljava kupcima da uknjiže pravo susvojine u obimu prava od 1/2 od prava koje pripada prodavcu na nepokretnostima označenim u članu I /jedan/ ugovora.

VI DJELIMIČAN OTPRAVAK IZVORNIKA

VI/1 Ugovorne strane su saglasne da se član V /pet/ prekrije klauzulom: "izostavljeno zbog izdavanja dijela otpravka", da se, dakle, izda djelimičan, a cjelovit otpravak izvornika u vrijeme kada notar dobije obavještenje od prodavca da je ugovorena cijena isplaćena

VI/2 Djelimičan otpravak izvornika, poslužiće kupcima za transfer novca radi isplate ugovorene cijene.-----

VII MATERIJALNI I PRAVNI NEDOSTACI-----

VII/1 Prodavac garantuje kupcima da predmetne nepokretnosti nemaju materijalnih ni pravnih nedostataka. Ugovorne strane su saglasne da prodavac odgovara za: **materijalne** nedostatke ukoliko postoje u trenutku zaključenja ugovora, kao i za one koji se pojave poslije prelaska rizika na kupce, a posljedice su uzroka koji je postojao prije toga i **pravne** ukoliko postoje okolnosti koje isključuju, umanjuju ili ograničavaju prava kupaca o čijem postojanju nisu obaviješteni, niti bi pristali da uzme stvari /nepokretnosti/ opterećene tim pravom.-----

VII/2 Prodavac se obavezuje da će u zakonskom roku štiti kupce od eventualnih zahtjeva u vezi sa nepokretnostima upućenih od trećih lica /zaštita od evikcije/ i da će kupcima nadoknaditi troškove i eventualnu štetu ako bi se naknadno utvrdili materijalni ili pravni nedostaci.-----

VII/3 Prodavac je u obavezi da podmiri eventualne troškove koji terete predmetne nepokretnosti do predaje nepokretnosti u državinu kupcima, a kupci od tog dana. Kupci su ovlašćeni da mogu na njihovo ime izvršiti prenos obaveza koje prate upotrebu nepokretnosti koje su predmet ugovora kod nadležnih pravnih lica u vrijeme ispunjenja uslova za upis prava susvojine na njihovo ime.-----

VII/4 Kupci u vezi upisane površine nepokretnosti iz ugovora nemaju prigovora, pažljivo su ih pregledali na licu mjesta u prisustvu prodavca i saglašavaju se da se radi o nepokretnostima koje žele da posjeduju u pogledu lokacije, površine i oblika.-----

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

Ugovorne strane su saglasne da rizik slučajne propasti stvari prelazi na kupce danom preuzimanja. Kupci su upoznati sa faktičkim stanjem nepokretnosti i saglasani su da ih preuzmu u viđenom stanju.-----

IX TROŠKOVI I POREZI-----

Notar je poučila ugovorne strane da za troškove u vezi sa notarskim zapisom odgovaraju solidarno i da mogu drukčije ugovoriti, pa, nakon toga, strane izjavljuju da troškove notarskog zapisa plate kupci, kao i porez na promet nepokretnosti. -----

X NADLEŽNOST SUDA-----

Ugovorne strane će odnose u vezi sa ugovorom rješavati mirnim putem i sporazumno, a u nemoćnosti takvog rješenja saglasno ugovoraju miesnu nadležnost stvarno

XI SAGLASNOST I ODOBRENJA

Prodavac ističe da se radi o imovini na kojoj Glavni grad - Podgorica kao subjekt raspolaganja, nema ograničenja u vezi prenosa prava svojine i susvojine na kupce u vezi sa čim je priložio dokumentaciju koja predstavlja sastavni dio ugovora.

XII PODNOŠENJE ZAHTJEVA ZA UPIS PRAVA I SAGLASNOST ZA PRIBAVLJANJE LISTOVA NEPOKRETNOSTI

XII/1 Ugovorne strane su saglasne da kupci uplate administrativnu taksu u iznosu od 15,00 € /petnaest eura/, u vezi sa čim ovlašćuje notara da podnese zahtjev za upis prava iz ugovora.

XII/2 Glavni Grad je saglasan da notar elektronskim putem sa sajta Uprave za nekretnine PJ Podgorica pribavi listove nepokretnosti za potrebe sačinjavanja pravnog posla.

XIII OVLAŠĆENJE ZA ISPRAVKU GREŠAKA

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

XIV POUKE I UPOZORENJA

Notar je upozorila i poučila ugovorne strane u sledećem:

1. Da ugovor kao cjelovit akt predstavlja pravni osnov za uknjižbu prava susvojine kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica.

2. Da djelimičan otpravak izvornika služi kupcima za transfer novca.

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

4. Da u pogledu ugovorenog roka za plaćanje ugovorene cijene, kao bitnog elementa, ugovor ima značaj fiksnog posla, što pretpostavlja mogućnost raskida ugovora po sili zakona, ukoliko cijena ne bude plaćena u roku. U slučaju ispunjenja uslova za raskid ugovora po sili zakona, prodavac može održati ugovor na snazi ako no isteku roka za

dostavljanja obavještenja se ne raskida po sili zakona, već prodavac mora obavijestiti kupce da raskida ugovor, ukoliko kupci i u naknadno određenom roku ne ispune obavezu.-----

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

6.Na obavezu kupaca, pod prijetnjom izricanja novčane kazne, da u roku od 15 /petnaest/ dana od zaključenja ugovora podnesu Upravi prihoda i carina PJ Podgorica poresku prijavu sa dokazom o plaćenom porezu na promet nepokretnosti.-----

7.Da kupci sačekaju sa isplatom cijene do upisa predbilježbe prava susvojjine na nepokretnostima iz ugovora na njihovo ime ili konačnog upisa kod Uprave nekretnine PJ Podgorica bez tereta i ograničenja ili da je uplate na notarev prolazni račun za stranke, sa nalogom da notar deponovan iznos uplati prodavcu nakon što se kupci uknjiže kao suvlasnici predmetnih nepokretnosti. Kupci su od predloženih mjera obezbjeđenja odustali preuzimajući rizik odluke na sebe.-----

8.Na mogućnost nastupanja neželjenih posledica u pogledu realizacije pravnog posla usled namjere kupaca da isplate ugovorenu cijenu bez istovremenog sticanja prava suvlasništva. Kupci i pored upozorenja istrajavaju u zaključenju ugovora, preuzimajući na sebe rizik u vezi sa navedenim, uz izjavu prodavca da nije i da neće raspolagati sa nepokretnostima iz ugovora. -----

9.Da je potrebno radi kvalitetne identifikacije nepokretnosti iz ugovora pribaviti kopiju radnog originala katastarskog plana ili utvrditi, na licu mjesta, granice katastarskih parcela u prisustvu ovlašćenog lica /geometra/ ili licencirane agencije za geodetske poslove. Kupci istrajavaju u zaključenju ugovora, a odnose u vezi sa navedenim, ukoliko se ukaže potreba za tim, će rješavati sa prodavcem bez posredovanja notara.-

10.Na mogućnost ugovaranja sredstava obezbjeđenja - prodavcu za isplatu ugovorene cijene, a kupcima za povraćaj eventualno isplaćenog dijela ugovorene cijene za slučaj da dođe do raskida ugovora. U vezi sa tim, na mogućnost uspostavljanja hipoteke, podvrgavanja neposrednom izvršenju, davanje ličnih mjenica, bankarskih garancija i sl. Ugovorne strane su shvatile značaj i mogućnost predloženog, saglasne da ne žele sredstva obezbjeđenja, preuzimajući rizik odluke na sebe.-----

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

12.Na mogućnost zabilježbe ugovora kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica, kao i na značaj takve zabilježbe. Ugovorne strane ne žele predloženo, preuzimajući rizik odluke na sebe -----

13. Da je notarski zapis sačinjen se na osnovu isprava i izjava koje su ugovorne strane dostavile notaru, te da odgovaraju za istinitost datih izjava i vjerodostojnost dostavljenih isprava.

XV ZAVRŠNE ODREDBE

Djelimičan otpravak izvornika dostavljen:

-Kupcima, po jedan primjerak.

-Prodavcu, jedan primjerak.

Otpravci izvornika dostavljeni:

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

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

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

-Upravi prihoda i carina PJ Podgorica, jedan primjerak, u vrijeme kad bude ispunjen uslov za upis prava svojine na kupca,

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

Obračun naknade:

Naknada za sastav izvornika obračunata je po:

-TB 1 u iznosu od 170,00 €.

-TB 21/3 u iznosu od 8,50 €.

-TB 19 u iznosu od 10,00 €.

-PDV 21 % u iznosu 39,58 €, što ukupno za uplatu iznosi **228,08 €** za koju je izdat fiskalni račun. Ugovorna strana iz člana "Troškovi i porezi" potpisom na notarskom zapisu potvrđuje da je primila fiskalni račun i fakturu.

Broj strana i priloga:

IzvorNIK se sastoji od 10 /deset/ strana i 15 /petnaest/ priloga, označenih u članu "dokumentacija".

Saglasnost za paraf i potpis:

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

UGOVORNE STRANE:

G.M.

M \ |

^ A

Prodavac

DRŽAVA CRNA GORA - GLAVNI GRAD - PODGORICA

Direkcija za imovinu

punomoćnik **Martinović Valentina**

Martinović Valentina

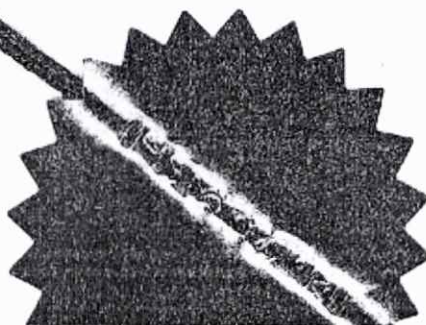
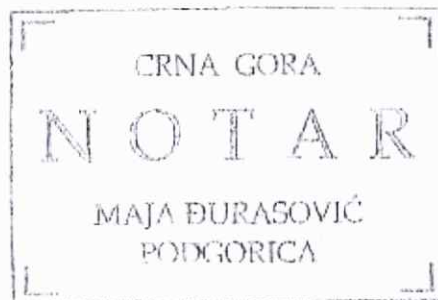
Kupac 1, **Burić Slobodan**

Burić Slobodan

Kupac 2, **Raičković Irina**

Raičković Vladimir

Punomoćnik **Raičković Vladimir**





CRNA GORA
NOTAR Maja Đurasović
Bulevar Džordža Vašingtona br. 3/15, Podgorica

UZZ 107/2024

POTVRDA OTPRAVKA CJELOVITOG IZVORNIKA

Ja, notar Maja Đurasović, -----

POTVRĐUJEM -----

da sam ovaj **otpravak** uporedila sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da je doslovno podudaran sa izvornikom.-----

Ovo je cjelovit otpravak nakon što su stekli uslovi za izdavanje cjelovitog otpravka **UZZ 107/2024**, u kojem je sadržana clausula intabulandi. Ovjeren je, sastoji se od 10 /deset/ strana, sačinjen je za prodavca **Glavni grad – Podgorica**.-----

Podgorica, 12.3.2024. godine.-----

