

CRNA GORA
NOTAR
RADOVIĆ SONJA
Podgorica, Ulica Marka Radovića broj 7



UZZ.br.175/2024
Bl. NKCG.PG.28/2024
Crna Gora - Glavni grad - Podgorica
DIREKCIJA ZA IMOVINU
Ul. Jovana Tomaševića 2A, Podgorica
Broj: 13-421/23-78
Datum: 01.04.2024

Dana 19.03.2024. (devetnaestog marta dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, u 10:00 h (deset časova), preda mnom, dolje potpisanim notarom Radović Sonjom, sa službenim sjedištem u Podgorici, Ulica Marka Radovića broj 7, sa zahtjevom, da na osnovu njihove izjave volje, sačinim notarski zapis **Ugovora o prodaji**, pristupili su:-----

1. CRNA GORA - GLAVNI GRAD – PODGORICA, kao subjekat raspolaganja - Direkcija za imovinu Glavnog grada Podgorica,

2. Gospodin Samir Crnovršanin,

Podatke o Prodavcu i ovlašćenje za zastupanje Prodavca, u ovoj pravnoj stvari, notar je utvrdio uvidom u Punomoćje UZZ 417/2024 od 29.02.2024. (dvadeset devetog februara dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, sačinjeno od strane notara Bekan Vladana, sa sjedištem u Podgorici i Specijalno punomoćje broj 13-421/23-78 od 12.03.2024. (dvanaestog marta dvije hiljade dvadeset četvrte) godine.-----

Punomoćnik Prodavca izjavljuje da je navedeno Punomoćje na pravnoj snazi.-----

Ovlašćenje za zastupanje Kupca, u ovoj pravnoj stvari, notar je utvrdio uvidom u Punomoćje UZZ broj 277/2019 od 02.08.2019. (drugog avgusta dvije hiljade devetnaeste) godine, sačinjeno od strane notara Svetozara Bogavca, sa sjedištem u Bijelom Polju.-----

Punomoćnik Kupca izjavljuje da je navedeno Punomoćje na pravnoj snazi.-----

Notar konstatuje da mu je ovaj predmet, shodno članu 9 stav 4. i 5. Zakona o notarima i članu 6. Privremenih pravila za primjenu člana 9 stav 4. i 5. Zakona o notarima, raspoređen Rješenjem Notarske

Handwritten signature

Handwritten signature

komore Crne Gore Br. NKCG-PG-28/2024, od 29.02.2024. (dvadeset devetog februara dvije hiljade dvadeset četvrte) godine.

UVODNE NAPOMENE

U pripremnom postupku, notar je identifikovao stranke, te pročitao Rješenje Notarske komore Crne Gore Br. NKCG-PG-28/2024, od 29.02.2024. (dvadeset devetog februara dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, Punomoćje UZZ 417/2024 od 29.02.2024. (dvadeset devetog februara dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, sačinjeno od strane notara Bekan Vladana, sa sjedištem u Podgorici, Specijalno punomoćje broj 13-421/23-78 od 12.03.2024. (dvanaestog marta dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, Punomoćje UZZ broj 277/2019 od 02.08.2019. (drugog avgusta dvije hiljade devetnaeste) godine, sačinjeno od strane notara Svetozara Bogavca, sa sjedištem u Bijelom Polju, Odluku gradonačelnice Prodavca o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi kompletiranja urbanističke parcele broj 2090/43, u zahvatu DUP-a „Konik-Stari Aerodrom“ – Izmjene i dopune u Podgorici, broj 01-018/24-1432 od 21.02.2024. (dvadeset prvog februara dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorica broj 13-421/23-78 od decembra 2023. (dvije hiljade dvadeset treće) godine, Dopis Sektora za tehničku pripremu i poslove evidencije po predmetu broj 13-421/23-78 od 08.05.2023. (osmog maja dvije hiljade dvadeset treće) godine, Obavještenje Prodavca Kupcu broj 13-421/23-78 od 25.12.2023. (dvadeset petog decembra dvije hiljade dvadeset treće) godine, Obavještenje Kupca Prodavcu, zavedeno kod Prodavca pod brojem 13-421/23-78 dana 29.12.2023. (dvadeset deveto decembra dvije hiljade dvadeset treće) godine, Izvod lista nepokretnosti broj 3217 KO Podgorica III, od 19.03.2024. (devetnaestog marta dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, te Prepis lista nepokretnosti broj 8499 KO Podgorica III, od 19.03.2024. (devetnaestog marta dvije hiljade dvadeset četvrte) godine.

Navedena dokumentacija se u originalu i/ili prepisu prilaže uz izvornik ovog zapisa, a nakon što je notar utvrdio istovjetnost prepisa sa izvornim ispravama.

Nakon što sam ustanovila da se nepokretnosti, koje su predmet Ugovora o prodaji, nalaze na mom službenom području, uvjerala se u pravu volju stranaka, objasnila im pravne domete i posljedice namjeravanih izjava volja, stranke su izjavile sljedeći:

UGOVOR O PRODAJI

1.1. Uvidom u Izvod lista nepokretnosti broj 3217 KO Podgorica III, od 19.03.2024. (devetnaestog marta dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, utvrđeno je da je **predmet prodaje nepokretnost koja je u "A" listu lista nepokretnosti broj 3217 KO Podgorica III označena kao:**
- katastarska parcela broj 2090/1696, potes Stari Aerodrom, po načinu korišćenja pašnjak 3. klase, osnov sticanja pravni propis, površine 7 m², bez tereta i ograničenja.

U "B" listu lista nepokretnosti broj 3217 KO Podgorica III upisano je pravo svojine Crne Gore - subjekat raspolaganja Glavni grad Podgorica, u obimu prava 1/1.


2/8



1.2. Uvidom u Prepis lista nepokretnosti broj 8499 KO Podgorica III, od 19.03.2024. (devetnaestog marta dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, utvrđeno je da je **predmet prodaje** nepokretnost koja je u "A" listu lista nepokretnosti broj 8499 KO Podgorica III označena kao:-----

- katastarska parcela broj 2090/1675, potes Stari Aerodrom, po načinu korišćenja neplodna zemljišta, osnov sticanja pravni propis, površine 36 m², bez tereta i ograničenja.-----

U "B" listu lista nepokretnosti broj 8499 KO Podgorica III upisano je pravo svojine Crne Gore - subjekat raspolaganja Glavni grad Podgorica, u obimu prava 1/1.-----

1.3. 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 sajt Uprave za katastar i državnu imovinu, te da notar preuzme elektronske listove nepokretnosti.-----

Nakon upozorenja notara, Ugovorne strane saglasno izjavljuju da žele da izvrše uvid u sajt Uprave za katastar i državnu imovinu i da notar preuzme elektronske listove nepokretnosti.-----

Konstatuje se da su notar i stranke zajednički izvršili uvid u sajt Uprave za katastar i državnu imovinu, te da je notar u prisustvu stranaka preuzeo elektronsku verziju listova nepokretnosti, u kojoj, u odnosu na predmetne nepokretnosti nema evidentiranih aktivnih zahtjeva za upis bilo koje vrste prava, a upisan je zahtjev "za brisanje zabilježbe KO PG 3 parcela 2090/1696", za koji **Prodavac izjavljuje** da je postupljeno po istom ali da je Uprava za nekretnine greškom propustila da izbriše isti kao aktivan.-----

1.4. Notar je stranke **poučio** mogućnosti angažovanja ovlašćene geodetske organizacije, u cilju provjere granica parcela na terenu i njihovog upoređenja sa ucrtanim granicama u katastarskom operatu, kao i u cilju provjere upisane površine sa površinom na teretu, kao i u cilju tačne identifikacije katastarskih parcela koje su predmet ovog ugovora.-----

Nakon toga, **stranke saglasno izjavljuju** da su to razumjele, a Kupac da je prije zaključenja ugovora angažovao ovlašćenu geodetsku organizaciju, te da su sam na terenu uvjerio u stanje granica parcela i tačno identifikovao predmetne katastarske parcele.-----

II PRODAJA-----

Prodavac se obavezuje da na Kupca prenese pravo svojine, na nepokretnostima iz člana I tačka 1., a Kupac se obavezuje da Prodavcu isplati cijenu iz člana III ovog zapisa.-----

III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA-----

3.1. Ugovorne strane saglasno konstatuju da cijena predmetnih nepokretnosti iznosi 262,00 €/m² (dvije stotine šezdeset dva eura po metru kvadratnom), odnosno ukupno 11.266,00 € (jedanaest hiljada dvije stotine šezdeset šest eura).-----

5/11

3.2. Ugovorne strane saglasno konstatuju da će Kupac isplatiti Prodavcu cijenu isplatom na žiro račun Prodavca broj 540-2663-13, koji se vodi kod Erste bank ad Podgorica, u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja ovog ugovora.

3.3. Notar je poučio Kupca o mogućnostima njegovog adekvatnog osiguranja u vezi sa dospjelošću plaćanja cijene, kao što je ugovaranje upisivanje zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja predmetnih nepokretnosti u korist Kupca, kod Uprave za nekretnine, PJ Podgorica, prije isplate cijene, uspostavljanje hipoteke na nepokretnostima u svojini Prodavca do upisa Kupca kao vlasnika predmetnih nepokretnosti, pristanak Prodavca na neposredno izvršenje na predmetnim nekretninama u korist Kupca do upisa Kupca kao vlasnika predmetnih nepokretnosti; ugovaranje isplate cijene na notarski račun za stranke, i njenu isplatu Prodavcu, tek kada se Kupac uknjiži kod Uprave za nekretnine, kao vlasnik nepokretnosti, te ga je upozorio na rizike i posljedice kojima se izlaže, u slučaju suprotnog postupanja.
Kupac izjavljuje da ne zahtijeva da ne zahtijeva ponuđena sredstva obezbjeđenja, te da preuzima sve rizike i posljedice u vezi sa tim.

3.4. Notar je poučio Prodavca mogućnostima njegovog osiguranja u vezi sa dospjelošću plaćanja cijene, kao što je pristajanje Kupca na izvršenje bez odlaganja na predmetu prodaje i na njegovoj cjelokupnoj imovini, za iznos neplaćene cijene, deponovanje cijene na notarski račun za stranke, davanje saglasnosti za prenos prava svojine u ovom ugovoru, uz istovremeni nalog notaru da izdaje samo izvode otpravaka, ovjerenih prepisa i prepisa koji neće sadržati clausulu intabulandi, do isplate cijene; zatim mogućnost davanja saglasnosti za prenos prava svojine Kupcu, u posebnoj ispravi, koja će biti predata Kupcu, kada se isplati cjelokupna cijena, te ga upozorio na posljedice suprotnog postupanja.

Za ovim Prodavac nalaže notaru da do dostavljanja dokaza o isplati cijene u cjelosti, izdaje samo izvode otpravaka, ovjerenih prepisa i prepisa koji neće sadržati clausulu intabulandi.

IV ODGOVORNOST ZA PRAVNE I MATERIJALNE NEDOSTATKE

Prodavac odgovara za materijalne nedostatke prodate stvari koje je ona imala u času prelaza rizika na Kupca, bez obzira na to da li mu je to bilo poznato.

Nedostatak za koji Prodavac odgovara postoji, ako prodata nepokretna stvar nema potrebna svojstva za njenu redovnu upotrebu, i ako nema svojstva za naročitu upotrebu za koju je Kupac nabavlja.

Kupac izjavljuje da je vidio predmetne nepokretnosti, da je izvršio uobičajen pregled, te da predmetne nepokretnosti kupuje u viđenom stanju i bez ikakvih primjedbi.

V IZJAVE I JEMSTVA PRODAVCA I KUPCA

Ugovorne strane izjavljuju i jemče jedna drugoj sljedeće:

-da Prodavac ima pravo raspolaganja na nepokretnostima, koje su predmet ovog notarskog zapisa, bez ograničenja;

-da nepokretnosti, koje su predmet ugovora, nemaju stvarnih i pravnih tereta, kako uknjiženih, tako i neuknjiženih, koji bi se mogli pojaviti prije ili nakon upisa Kupca, kao vlasnika nepokretnosti kod Uprave za katastar i državnu imovinu;

-da na predmetnim nepokretnostima treća lica ne polažu pravo preče kupovine, niti bilo koje drugo stvarno ili obligaciono pravo;

-da nepokretnosti nisu pod zabranom raspolaganja, da ne postoje zakonska, sudska, ugovorena ili na drugi način ustanovljena ograničenja za prenos prava svojine na predmetnim nepokretnostima;-----
-da nepokretnosti nisu predmet sudskog ili upravnog spora;-----
-da na nepokretnostima ne postoje registrovane ili neregistrovane službenosti;-----
-da sačinjavanje ovog ugovora nije u suprotnosti sa drugim ranije zaključenim poslovima, niti obavezama po bilo kom osnovu, te da u vezi ovih nepokretnosti, nije zaključen ugovor, niti bilo koji drugi pravni posao, čije bi dejstvo moglo nastupiti nakon zaključenja ovog ugovora;-----
-da ne postoje druge činjenice i okolnosti koje ugovorne strane nisu predočile jedna drugoj, i ovom notaru, a za koje je realno pretpostaviti da bi (za slučaj da su bile saopštene ili na drugi način objelodanjene) uticale ili mogle uticati na odluku ugovornih strana u pogledu zaključenja ugovora ili njegove sadržine.-----

Prodavac se obavezuje da će u zakonskom roku štiti Kupca od svih trećih lica i da će Kupcu nadoknaditi sve troškove i eventualnu štetu ako bi se naknadno utvrdio neki od navedenih tereta.-----

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

Ugovorne strane saglasno konstatuju da će Kupac preuzeti nepokretnosti nakon isplate cijene u cjelosti.-----

Od dana preuzimanja nepokretnosti, na Kupca padaju sve javne i komunalne dažbine koje se odnose na korišćenje nepokretnosti.-----

VII UKNJIŽBA (CLAUSULA INTABULANDI)-----

Prodavac je saglasan da se Kupac, bez njegovog daljeg učešća, na osnovu ovog ugovora uknjiži, kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica, kao vlasnik, u obimu prava 1/1, sljedećih nepokretnosti:-----

- u "A" listu lista nepokretnosti broj **3217 KO Podgorica III** označene kao:-----
 - katastarska parcela broj 2090/1696, potes Stari Aerodrom, po načinu korišćenja pašnjak 3. klase, osnov sticanja pravni propis, površine 7 m2;-----
- u "A" listu lista nepokretnosti broj **8499 KO Podgorica III** označene kao:-----
 - katastarska parcela broj 2090/1675, potes Stari Aerodrom, po načinu korišćenja neplodna zemljišta, osnov sticanja pravni propis, površine 36 m2.-----

VIII ODOBRENJA-----

Imajući u vidu da se, shodno Odluci Prodavca o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi kompletiranja urbanističke parcele broj 2090/43, u zahvatu DUP-a „Konik-Stari Aerodrom“ – Izmjene i dopune u Podgorici, broj 01-018/24-1432 od 21.02.2024. (dvadeset prvog februara dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, ovaj ugovor zaključuje zbog dokompletiranja urbanističke parcele, **notar konstatuje** da u konkretnom slučaju nije neophodna saglasnost Vlade Crne Gore, shodno odredbama članova 34 stav 3 i 40 stav 2, tačka 3, Zakona o državnoj imovini.-----

IX POUKE I UPOZORENJA

Notar je stranke **poučio i upozorio na sljedeće:**

- da se pravo svojine stiče upisom u katastar nepokretnosti;
 - da Uprava lokalnih javnih prihoda utvrđuje poresku obavezu svojom procjenom vrijednosti nepokretnosti koja je predmet prodaje, bez obzira na ugovorenu cijenu, pa stranke izjavljuju da su to razumjele;
 - da se, shodno odredbama Zakona o državnom premjeru i katastru, zahtjev za upis stvarnih prava na nepokretnostima, kao i drugih prava koja se upisuju u katastar nepokretnosti, mora podnijeti u roku od 15 (petnaest) dana, od dana zaključenja ugovora ili ispunjenja uslova za sticanje prava, u protivnom sticalac prava može biti kažnjen novčanom kaznom u iznosu od 500,00 € (pet stotina eura) do 5.000,00 € (pet hiljada eura).
- Nakon upozorenja stranke ovlašćuju notara da u njihovo ime, Upravi za nekretnine, po ispunjenju uslova, podnese zahtjev za upis prava svojine;
- da je Kupac u obavezi, da u roku od 15 (petnaest) dana, od dana sačinjavanja ovog zapisa, odnosno izdavanja njegovog otpravka, Upravi lokalnih javnih prihoda podnese poresku prijavu za porez na promet nepokretnosti;
 - da je obveznik poreza na nepokretnosti - vlasnik nepokretnosti na dan 1. januar godine za koju se utvrđuje porez, shodno članu 4 stav 1 Zakona o porezu na nepokretnosti i da su vlasnici nepokretnosti dužni da u roku od 30 (trideset) dana, od dana sticanja nepokretnosti podnesu poresku prijavu nadležnom poreskom organu jedinice lokalne samouprave.

Notar **upozorava** stranke da će primjerak ugovora dostaviti Upravi za imovinu, Vrhovnom državnom tužilaštvu, Državnoj revizorskoj instituciji, Zaštitniku imovinsko pravnih interesa, Upravi lokalnih javnih prihoda.

X OVLAŠĆENJA NOTARA

Stranke su saglasne da će notar greške u imenima i brojevima kao druge očigledne greške u pisanju i računanju, nedostatke u obliku i nesaglasnost otpavka notarskog zapisa sa izvornikom, nakon izdavanja otpavka moći ispraviti u svako doba bez učešća stranaka. Strankama će se dostaviti službena zabilješka o ispravci greške.

XI TROŠKOVI

Nakon što je notar **poučio** stranke da za naknadu i troškove notara odgovaraju solidarno i da se mogu drugačije dogovoriti, stranke saglasno izjaviše da **troškove** notarske obrade ovog ugovora, kao i troškove za upis prava svojine kod Uprave za nekretnine, **snosi Kupac.**

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, i to na sljedeći način, naknada po tarifnom broju 1 stav 1, u iznosu od 120,00 €, po tarifnom broju 19 stav 1 u iznosu od 10,00 €, što sa PDV-om od 21%, u iznosu od 27,30 €, čini ukupan iznos od 157,30 € (stotinu pedeset sedam eura i trideset centi).

XII OTPRAVCI

Od ove notarski obrađene isprave, djelimični otpavak dobijaju:

- Kupac (1x);
- Prodavac (1x);

Nakon dostavljanja dokaza o isplati cijene u cjelosti, cjelovit otpравак dobijaju:

- Kupac (1x);
- Prodavac (1x);
- Uprava za nekretnine (1x);
- Uprava za imovinu (1x);
- Vrhovno državno tužilaštvo (1x);
- Državna revizorska institucija (1x);
- Zaštitnik imovinsko pravnih interesa (1x);
- Uprava lokalnih javnih prihoda (1x);

Na saglasan predlog stranaka, prilog otpравakа notarskog zapisa predstavljаće Odluka gradonačelnice Prodavca o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi kompletiranja urbanističke parcele broj 2090/43, u zahvatu DUP-a „Konik-Stari Aerodrom“ – Izmjene i dopune u Podgorici, broj 01-018/24-1432 od 21.02.2024. (dvadeset prvog februara dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, Izvod lista nepokretnosti broj 3217 KO Podgorica III, od 19.03.2024. (devetnaestog marta dvije hiljade dvadeset četvrte) godine i Prepis lista nepokretnosti broj 8499 KO Podgorica III, od 19.03.2024. (devetnaestog marta dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, dok preostala dokumentacija navedena u uvodnim napomenama, koja se nalazi u arhivi ovog notara, neće predstavljati prilog otpравka notarskog zapisa.

Notar je strankama pročitao ovaj notarski zapis, neposrednim pitanjima se uvjerio da isti odgovara volji stranaka, nakon čega su stranke izjavile, da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovoga pravnog posla, da su saglasne sa ovim zapisom, te da ga slobodnom voljom odobravaju i kako slijedi potpisuju u prisustvu notara, nakon čega je zapis potpisao i ovaj notar.

U Podgorici, dana 19.03.2024. (devetnaestog marta dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, u 10:30 h (deset časova i trideset minuta).

Za PRODAVCA,
punomoćnik, Valentina Martinović



Za KUPCA,
Punomoćnik, Ermin Crnovršanin



NOTAR
Radović Sonja



CRNA GORA
NOTAR
RADOVIĆ SONJA
Podgorica, Marka Radovića broj 7

POTVRĐUJEM

Da je ovaj otpravak upoređen sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima, i da je doslovno podudaran sa izvornikom UZZ.br.175/2024.-----

Ovaj otpravak je ovjeren i sadrži 4 (četiri) priloga i to: Odluku gradonačelnice Prodavca o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi kompletiranja urbanističke parcele broj 2090/43, u zahvatu DUP-a „Konik-Stari Aerodrom“ – Izmjene i dopune u Podgorici, broj 01-018/24-1432 od 21.02.2024. godine, Izvod lista nepokretnosti broj 3217 KO Podgorica III, od 19.03.2024. godine, Prepis lista nepokretnosti broj 8499 KO Podgorica III, od 19.03.2024. godine i Potvrda, a preostali prilozi se nalaze u arhivi ovog notara i to: Rješenje Notarske komore Crne Gore Br. NKCG-PG-28/2024, od 29.02.2024. godine, Punomoćje UZZ 417/2024 od 29.02.2024. godine, sačinjeno od strane notara Bekan Vladana, sa sjedištem u Podgorici, Specijalno punomoćje broj 13-421/23-78 od 12.03.2024. godine, Punomoćje UZZ broj 277/2019 od 02.08.2019. godine, sačinjeno od strane notara Svetozara Bogavca, sa sjedištem u Bijelom Polju, Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorica broj 13-421/23-78 od decembra 2023. godine, Dopis Sektora za tehničku pripremu i poslove videncije po predmetu broj 13-421/23-78 od 08.05.2023. godine, Obavještenje Prodavca Kupcu broj 13-421/23-78 od 25.12.2023. godine, Obavještenje Kupca Prodavcu, zavedeno kod Prodavca pod brojem 13-421/23-78 dana 29.12.2023. godine.--

Ovaj otpravak je sastavljen za **Prodavca, CRNA GORA - GLAVNI GRAD – PODGORICA.**-----

Naknada zadržana i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, i to na sljedeći način: naknada po tarifnom broju 1 stav 1, u iznosu od 120,00 €, po tarifnom broju 19 stav 1, u iznosu od 10,00 €, što sa PDV-om od 21%, u iznosu od 27,30 €, čini ukupan iznos od 157,30 € (stotinu pedeset sedam eura i trideset centi).-----

UZZ.br.175/2024

U Podgorici, dana 29.03.2024. (dvadeset devetog marta dvije hiljade dvadeset četvrte) godine.-----

