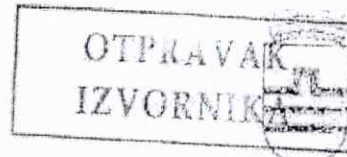


UZZ.br.581/2024

NKCG-PG-147/2024

Crna Gora - Glavni grad - Podgorica



DIREKCIJA ZA IMOVINU

Ul. Jovana Tomaševića 2A, Podgorica

Broj: 13-421/24-500

Datum: 23.09.2024

CRNA GORA

NOTAR

JELENA ANDRIJAŠEVIĆ

Podgorica, Ulica Vuka Karadžića broj 5

Dana 20.09.2024. (dvadesetog septembra dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, u 13.00 h (trinaest časova), preda mnom, dolje potpisanim notarom Jelenom Andrijašević, sa službenim sjedištem u Podgorici, ulica Vuka Karadžića broj 5, sa zahtjevom da, na osnovu njihove izjave volje, sačinim notarski zapis Ugovora o prodaji, pristupili su:-----

1. DIREKCIJA ZA IMOVINU GLAVNOG GRADA-PODGORICA,)

Podatke o Prodavcu i ovlaštenje za zastupanje Prodavca notar je utvrdila uvidom u Punomoćje UZZ br.2224/2024, sačinjeno dana 17.09.2024. (sedamnaestog septembra dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, kod notara Vladana Bekana, sa službenim sjedištem u Podgorici, te u specijalno punomoćje Direkcije za imovinu broj 13-421/24-500 od 19.09.2024. (devetnaestog septembra dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, čija se kopija prilaže uz izvornik ovog zapisa, iz kojeg proizlazi da je Dragica Vidić ovlašćena za preduzimanje ovog pravnog posla.-----

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

UVODNE NAPOMENE-----

Ugovorne strane saglasno konstatuju sljedeće:-----

-a) Kupac se dana 03.06.2024. (trećeg juna dvije hiljade dvadeset četvrte) godine obratio Prodavcu obavještenjem zavedenim kod Prodavca pod brojem 13-421/24-500, kojim je izrazio namjeru za otkup suvlasničkog dijela 51/697, parcele 1415/6 upisane u listu nepokretnosti 4247 KO Dajbabe, u cilju kompletiranja urbanističke parcele UP 11a DUP „Dahna 2“;-----

b) Dipl.ing.građ.Sonja Ivanović je aktom broj 13-421/24-500 od 08.07.2024. (osmog jula dvije hiljade dvadeset četvrte) godine donijela Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti zemljišta u sklopu UP 11a DUP „Dahna 2“ u Podgorici kojim je utvrđena tržišna vrijednost predmetne nepokretnosti u iznosu od 98,00 € (devedeset osam eura) po 1 m2, dok je Sektor za tehničku pripremu i poslove evidencije Direkcije za imovinu u skladu sa Izvještajem 11.07.2024. (jedanaestog jula dvije hiljade dvadeset četvrte) godine obračunao naknadu za suvlasnički udio od 51/697 i ista iznosi 4.998,00 € (četiri hiljade devet stotina devedeset osam eura);-----

c) Gradonačelnica Glavnog grada - Podgorice donijela je dana 21.08.2024. (dvadeset prvog avgusta dvije stotine dvadeset četvrte) godine, Odluku broj 01-018/24-5689 o prenosu prava susvojinne na

građevinskom zemljištu radi kompletiranja UP broj 11a u zahvatu DUP-a „Dahna 2“ u Podgorici, kojim se daje saglasnost za prenos prava susvojinine uz naknadu u iznosu od 98,00 € po 1 m², odnosno ukupno 4.998,00 € shodno izvještaju Direkcije za imovinu o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti, broj 13-421/24-500 od jula 2024.godine, zavedenu kod Prodavca pod brojem 13-421/24-500 od 22.08.2024.(dvadeset drugog avgusta dvije hiljade dvadeset četvrte) godine.

Izrazi koji se u ovom zapisu koriste za fizička lica u muškom rodu, podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

Stranke su saglasne da se kopije identifikacionih dokumenata čuvaju u arhivi notara.

U pripremnom postupku, notar je identifikovao stranke, te pročitao strankama: Punomoćje UZZ br.2224/2024, sačinjeno dana 17.09.2024. (sedamnaestog septembra dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, kod notara Vladana Bekana, sa službenim sjedištem u Podgorici, specijalno punomoćje Direkcije za imovinu broj 13-421/24-500 od 19.09.2024.(devetnaestog septembra dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, Obavještenje Kupca zavedeno kod Prodavca pod brojem 13-421/24-500 od 03.06.2024.(trećeg juna dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti zemljišta u sklopu UP 11a DUP „Dahna 2“ u Podgorici broj 13-421/24-500 od 11.07.2024.(jedanaestog jula dvije hiljade dvadeset četvrte) godine,Odluku Gradonačelnice Glavnog grada Podgorice od dana 21.08.2024.(dvadeset prvog avgusta dvije stotine dvadeset četvrte) godine broj 01-018/24-5689 o prenosu prava susvojinine na građevinskom zemljištu radi kompletiranja UP broj 11a u zahvatu DUP-a „Dahna 2“ u Podgorici, Rješenje Notarske komore Crne Gore broj NKCG-PG-147/2024 od 11.09.2024.(jedanaestog septembra dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, te Prepis lista nepokretnosti 4274 KO Dajbabe od 20.09.2024. (dvadesetog septembra dvije hiljade dvadeset četvrte) godine.

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

Poučila sam stranke da sačinjavanju ovog ugovora može prisustvovati i vještak neoropsihijatar, sa zadatkom da potvrdi mišljenje notara da je Prodavac u potpunosti duševno zdrava osoba, sposobna za zaključenje ovog pravnog posla, nakon čega su stranke izjavile da za tim nema potrebe.

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

I PREDMET PRODAJE

1.1. Uvidom u Prepis lista nepokretnosti broj 4274 KO Dajbabe, od 20.09.2024. (dvadesetog septembra dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, utvrđeno je da su predmet ugovora 51/697 idealnog dijela, sjedeće nepokretnosti upisane u "A" listu lista nepokretnosti broj 4274 KO Dajbabe, susvojinina Prodavca obimu prava 51/697 idealnog dijela, označene kao:

-katastarska parcela broj 1415/6, plan 31, skica 9,88, potes Luke, osnov sticanja kupovina, način korišćenja livada 3.klase, površine 697 m², bez tereta i ograničenja.

1.2. 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 nekretnine, te da notar preuzme elektronski list nepokretnosti.-----

Nakon upozorenja notara, Ugovorne strane saglasno izjavljuju da žele da izvrše uvid u sajt Uprave za nekretnine i da notar preuzme elektronski list nepokretnosti.-----

Konstatuje se da su notar i stranke zajednički izvršili uvid u sajt Uprave za nekretnine, te da je notar u prisustvu stranaka preuzeo elektronsku verziju lista nepokretnosti, u kojoj u odnosu na nepokretnosti koje su predmet prodaje nema evidentiranih bilo kakvih aktivnih zahtjeva. -----

1.4. Notar je stranke poučio mogućnosti angažovanja ovlaštene 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 izjavljuju da su to razumjele, da ne žele da angažuju ovlašćenu geodetsku organizaciju, a iz razloga što su se same na terenu uvjerile u stanje granica parcela i tačno identifikovale predmetne katastarske parcele, te se pouzdaju u tačnost podataka iz katastarske evidencije.-----

II PRODAJA-----

Prodavac se obavezuje da na Kupca prenese pravo svojine na nepokretnosti iz člana 1.1. ovog ugovora, a Kupac se obavezuje da isplati cijenu iz člana III ovog zapisa.-----

III CIJENA-----

3.1. Ugovorne strane saglasno konstatuju da ukupna cijena idealnog dijela predmetne nepokretnosti shodno Izveštaju o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti zemljišta u sklopu UP 11a DUP „Dahna 2“ u Podgorici broj 13-421/24-500 od 11.07.2024.(jedanaestog jula dvije hiljade dvadeset četvrte) godine iznosi 4.998,00 € (četiri hiljade devet stotina devedeset osam eura).-----

3.2. Ugovorne strane saglasno konstatuju da je Kupac isplatio Prodavcu kupoprodajnu cijenu prije zaključenja ovog ugovora, a na osnovu Odluke Gradonačelnice Glavnog grada Podgorice od dana 21.08.2024.(dvadeset prvog avgusta dvije stotine dvadeset četvrte) godine broj 01-018/24-5689.---

3.3. Notar je poučio Kupca o mogućnostima njegovog adekvatnog osiguranja u vezi sa dospelošću 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 nepokretnosti 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 ih je upozorio na rizike i posljedice kojima se izlaže, u slučaju suprotnog postupanja.-----

Notar je poučio Kupca da ne isplaćuje cijenu dok mu se ne dostavi dokaz da su izmirene sve javne i komunalne dažbine, koje se odnose na predmetne nepokretnosti. -----

Kupac izjavljuje 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 predana Kupcu, kada se isplati cjelokupna cijena, te ih upozorio na posljedice suprotnog postupanja.

Za ovim Prodavac izjavljuje da će u ovoj ispravi dati saglasnost za prenos prava svojine Kupcu, obzirom da je kupoprodajna cijena isplaćena.

IV ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE NEDOSTATKE

Prodavac odgovara za materijalne nedostatke prodane 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 prodana 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 vidjeo predmetnu nepokretnost, da je izvršen uobičajen pregled, da predmetnu nepokretnost kupuje u viđenom stanju i bez primjedbi.

Notar je stranke upozorio, da je Kupac dužan, ukoliko poslije prijema stvari od Prodavca (predaje u posjed) otkriju da stvar ima neki nedostatak koji se nije mogao uočiti redovnim pregledom prilikom preuzimanja stvari (skriveni nedostatak), da obavijesti Prodavca o postojanju tog nedostatka u roku od osam dana od dana kada je nedostatak otkrio.

Kupac ne gubi pravo da se pozove na neki nedostatak i kad nije izvršio svoju obavezu da u određenom roku obavijesti Prodavca o postojanju nedostatka, ako je taj nedostatak bio poznat Prodavcu ili mu nije mogao ostati nepoznat.

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 drugih 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, nijesu pod zabranom raspolaganja, da ne postoje zakonska, sudska, ugovorena ili na drugi način ustanovljena ograničenja za prenos prava svojine na predmetnim nepokretnostima;

-da nepokretnosti nijesu 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 nepokretnost danom isplate kupoprodajne cijene u potpunosti.

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

Obavezuje se Prodavac da, prilikom primopredaje nepokretnosti, Kupcu dostavi dokaz su izmirene sve javne i komunalne dažbine koje se odnose na korišćenje nepokretnosti do dana primopredaje.

VII UKNJIŽBA (CLAUSULA INTABULANDI)

1. Prodavac je saglasan da se Kupac, bez daljeg učešća Prodavca, na osnovu ovog ugovora, uknjiži kod Uprave za nekretnine kao vlasnik nepokretnosti, u obimu prava 1/1, koje su u "A" listu lista nepokretnosti broj 4274 KO Dajbabe, označene kao:

- katastarska parcela broj 1415/6, plan 31, skica 9,88, potes Luke, osnov sticanja kupovina, način korišćenja livada 3.klase, površine 697 m².

VIII POUKE I UPOZORENJA

Notar je stranke poučio i upozorio na sljedeće:

-da se pravo svojine stiče upisom u katastar nepokretnosti;

-da Uprava prihoda i carina 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, zahtjev za upis prava svojine;

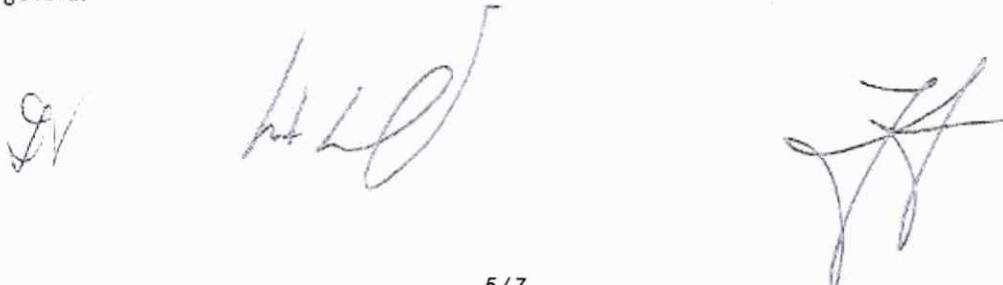
-na opasnost od upisa zakonske hipoteke za neplaćene poreze, nakon čega Prodavac izjavljuje da nema neplaćenih poreza, a Kupac se obavezuje da će od dana preuzimanja nepokretnosti refundirati Prodavcu iznos godišnjeg poreza na nepokretnost koji mu bude utvrđen;

-da je Kupac u obavezi da, u roku od 15 (petnaest) dana, od dana sačinjavanja ovog zapisa, odnosno izdavanja njegovog otpisavanja, Upravi prihoda i carina 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.

-na mogućnost eventualnog utvrđivanja poreza na dobit

Notar upozorava stranke da će primjerak Ugovora dostaviti Upravi policije - sektoru za finansijsko obavještajne poslove, i Upravi lokalnih javnih prihoda, nakon ispunjenja obaveza iz čl.3.2 ovog ugovora.



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 ispravka u formi službene zabilješke.

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 9, u iznosu od 70,00 €, po tarifnom broju 19 stav 1, u iznosu od 10,00 €, što sa PDV-om od 21%, u iznosu od 16,80 € čini ukupan iznos od 96,80 € (devedeset šest eura i osamdeset centi).

XI OTPRAVCI

Od ove notarski obrađene isprave, otpravak Izvornika dobijaju:

- Kupac (1x);
- Prodavac (1x);
- Uprava za katastar i državnu imovinu(1x);
- Uprava za imovinu (1x);
- Državno tužilaštvo (1x);
- Državna revizorska institucija (1x);
- Zaštitnik imovinsko pravnih interesa (1x);
- Uprava lokalnih javnih prihoda (1x);

Na saglasan predlog stranaka, dokumentacija navedena u Uvodnim napomenama neće predstavljati prilog otpavaka notarskog zapisa, osim izvoda lista nepokretnosti.

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 20.09.2024. (dvadesetog septembra dvije hiljade dvadeset četvrtre) godine, u 13.30 h (trinaest časova i trideset minuta).

Za PRODAVCA,

Punomoćnik Dragica Vidić

KUPAC.

NOTAR

Jelena Andrijašević

JELENA ANDRIJAŠEVIĆ
PODGORICA

CRNA GORA
NOTAR
JELENA ANDRIJAŠEVIĆ
Podgorica, Ulica Vuka Karadžića broj 5
POTVRĐUJEM

Da je ovaj otpравак upoređen sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima, i da je doslovno podudarан sa izvornikom UZZ.br.581/2024.-----

Ovaj otpравак je ovjeren i sadrži priloge: Punomoćje UZZ br.2224/2024, sačinjeno dana 17.09.2024. (sedamnaestog septembra dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, kod notara Vladana Bekana, sa službenim sjedištem u Podgorici, specijalno punomoćje Direkcije za imovinu broj 13-421/24-500 od 19.09.2024.(devetnaestog septembra dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, Obavještenje Kupca zavedeno kod Prodavca pod brojem 13-421/24-500 od 03.06.2024.(trećeg juna dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti zemljišta u sklopu UP 11a DUP „Dahna 2“ u Podgorici broj 13-421/24-500 od 11.07.2024.(jedanaestog jula dvije hiljade dvadeset četvrte) godine,Odluku Gradonačelnice Glavnog grada Podgorice od dana 21.08.2024.(dvadeset prvog avgusta dvije stotine dvadeset četvrte) godine broj 01-018/24-5689 o prenosu prava susvojinе na građevinskom zemljištu radi kompletiranja UP broj 11a u zahvatu DUP-a „Dahna 2“ u Podgorici. Rješenje Notarske komore Crne Gore broj NKCG-PG-147/2024 od 11.09.2024.(jedanaestog septembra dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, te Prepis lista nepokretnosti 4274 KO Dajbabe od 20.09.2024. (dvadesetog septembra dvije hiljade dvadeset četvrte) godine-----

Ovaj otpравак sastavljen je za Prodavca.-----

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, i to na sljedeći način, naknada po tarifnom broju 1 stav 9, u iznosu od 70,00 €, po tarifnom broju 19 stav 1, u iznosu od 10,00 €, plus sa PDV-om od 21%, u iznosu od 16,80 € čini ukupan iznos od 96,80 € (devedeset šest eura i osamdeset centi).-----

UZZ.br.581/2024

U Podgorici, dana 20.09.2024. (dvadesetog septembra dvije hiljade dvadeset četvrte) godine.-----

NOTAR
JELENA ANDRIJAŠEVIĆ

