

CRNA GORA
NOTAR
ČURIĆ DARKO
PODGORICA
Trg nezavisnosti br. 1

OTPRAVAK
IZVORNIKA



IZVORNIK

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

Broj: 13-421/24-157

Datum: 30.05.2025.

Dana 14.05.2025. godine, u 12,30 h, preda mnom, dolje potpisanim notarom Darkom Čurićem, sa službenim sjedištem u Podgorici, Trg nezavisnosti br.1. sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis ugovora o prenosu prava svojine na nepokretnosti, istovremeno su pristupili.

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

Izrazi koji se u ovom notarskom zapisu koriste za fizička lica u muškom rodu, podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu, a izrazi koji se koriste u jednini podrazumijevaju iste izraze u množini u odgovarajućem rodu i padežu.

Podaci o mjestu rođenja, imenu roditelja, bračnom stanju i adresi prebivališta unijeti su na osnovu izjave stranaka.

Stranke su upoznate sa činjenicom da su njihovi lični podaci unijeti u ovaj notarski zapis na osnovu Zakona o notarima i Pravilnika o radu notara i u smislu Zakona o zaštiti podataka o ličnosti i drugih propisa o zaštiti ličnih podataka daju svoju saglasnost za upotrebu istih u svrhu ovog notarskog zapisa.

U daljem tekstu Prodavac i Kupac se zajedno označavaju kao Ugovorne strane.

PRETHODNE NAPOMENE

Ugovorne strane izjavljuju da žele da zaključe ugovor o prodaji-prenosu prava svojine na nepokretnosti-zemljištu u postupku legalizacije bespravnog objekta.

Nakon što je identifikovao stranke, na osnovu gore navedenih ličnih dokumenata koji su uz saglasnost stranaka kopirani i u fotokopiji priloženi uz izvornik ovog notarskog zapisa, stranke su notar predložile i notar je izvršio uvid u slijedeću dokumentaciju:

1. Otpравak notarskog zapisa punomoćja UZZ br. 2224/2024 od 17.09.2024. godine, sačinjenog u formi notarskog zapisa od strane notara Vladana Bekana, sa službenim sjedištem u Podgorici i posebno Specijalno punomoćje Direktorice Direkcije za imovinu Glavnog grada-Podgorice br. 13-421/24-157 od 13.05.2025. godine kojim se Kristina Ivanović ovlašćuje da zaključi ovaj pravni posao. Uvidom u navedeno punomoćje i ovlašćenje notar je utvrdio ovlašćenje Punomoćnika Prodavca Kristinu Ivanović za zastupanje Prodavca u ovom pravnom poslu, odnosno da, u ime i za račun Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorice, koja zastupa Prodavca može zaključiti ovaj pravni posao.

Punomoćnik Prodavca izjavljuje da je navedeno Punomoćje na snazi u trenutku zaključenja ovog pravnog posla i da nije opozvano.

2) Odluka Gradonačelnika Glavnog grada - Podgorice o prenosu prava svojine na građevinskom

zemljištu u postupku legalizacije bespravnog objekta na urbanističkoj parceli UP 44 Zona D, u zahvatu DUP-a „Nova Varoš 2“ u Podgorici, br. 01-018/25-2369 od 10.04.2025. godine (u daljem tekstu: Odluka o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu), kojom se Kupcu prenosi uz isključivo pravo svojine na građevinskom zemljištu koje je označeno katastarskom parcelom br. 2197/3, pašnjak 5. klase, površine 135 m² i katastarskom parcelom br. 2197/10, pašnjak 5. klase, površine 93 m² iz Lista nepokretnosti br. 637 KO Podgorica II koje čine dio urbanističke parcele UP 44 u zahvatu DUP-a „Nova Varoš 2“ u Podgorici.

U skladu s navedenu Odluku o prenosu prava svojine utvrđuje se da se ista odnosi na prenos prava svojine na navedenom zemljištu, radi legalizacije bespravno sagrađenog objekta br. 1, porodične stambene zgrade u osnovi površine 222 m², na katastarskoj parceli 2176/1 iz Lista nepokretnosti 1658 KO Podgorica II koji objekat je u zvaničnoj katastarskoj evidenciji evidentiran kao svojina Rajković Radisava sa teretom „nema dozvolu – objekat sagrađen bez građevinske dozvole – pokrenut postupak legalizacije“.

3. List nepokretnosti- izvod br.637 KO Podgorica II, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Podgorica elektronskim putem na dan sačinjavanja ovog notarskog zapisa, iz kojeg je notar utvrdio da su u „A“ listu ovog lista nepokretnosti upisane kat. parcela br. 2197/3, pašnjak 5. klase, površine 135 m² i kat. parcela br. 2197/10, pašnjak 5. klase, površine 93 m² na kojoj je u „B“ listu upisano kao svojina Crne Gore, subjekt raspolaganja Glavni grad Podgorica U „G“ listu u pogledu navedenih nepokretnosti nisu evidentirani tereti i ograničenja.

4. List nepokretnosti- izvod br.1658 KO Podgorica II, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Podgorica elektronskim putem na dan sačinjavanja ovog notarskog zapisa, iz kojeg je notar utvrdio da je u „A“ listu ovog lista nepokretnosti upisana kat. parcela br. 2176/1, broj zgrade 1. porodična stambena zgrada, površine 222 m² i kat. parcela br. 2176/1, dvorište, površine 75 m² na kojoj je u „B“ listu upisan kao vlasnik [REDACTED] u obimu prava 1/1, dok su u „V“ listu upisani objekat i posebni djelovi objekta sagrađeni na katastarskoj parceli 2176/1, označeni kao broj zgrade 1. porodična stambena zgrada, površine 1P1 površine 222 m², nestambeni prostor PD1, sprat 1P1 površine 22 m² stambeni prostor PD2 površine 130 m² i stambeni prostor, PD 3, sprat P1, površine 165 m² na kojima je kao vlasnik i pravo svojine upisan [REDACTED] u obimu prava 1/1.

U „G“ listu u pogledu nepokretnosti iz „V“ lista evidentirani su tereti i ograničenja: „nema dozvolu – objekat sagrađen bez građevinske dozvole – pokrenut postupak legalizacije“ – sagrađeno na tuđem zemljištu, objekat sagrađen na tuđem zemljištu.

Notar je upozorio stranke na mogućnost da je u međuvremenu, od vremena izdavanja predmetnih izvoda iz listova nepokretnosti, moglo doći do promjena podataka koji se upisuju u list nepokretnosti za predmetnu nepokretnost, kao i da do takve promjene može doći i nakon sačinjavanja ovog zapisa sve do upisa prava koja se stiču na osnovu ovog ugovora, ukoliko je u međuvremenu podnesen neki zahtjev za upis ili promjenu prava u katastru u pogledu predmetnih nepokretnosti, te na mogućnost neslaganosti predloženih izvoda iz listova nepokretnosti i podataka upisanih u listove nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti, kao i na rizike i posljedice toga po njihova prava i obaveze, te ih upozorio da bi trebalo izvršiti provjeru upisanih prava u katastru nepokretnosti, pa stranke izjavljuju da su to razumjele a i da ne traže provjeru ovih podataka od strane notara, zahtijevaju da se ovaj ugovor sačini na osnovu podataka iz dostavljenih izvoda iz listova nepokretnosti i da prihvataju sve eventualne posljedice i rizike u vezi s tim.

5. Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti - zemljišta u KO Podgorica II u sklopu urbanističke parcele UP 44 u Zoni D – DUP „Nova Varoš 2“ u Podgorici, sačinjena od Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorice, br. 13-421/21-157 od 17.12.2024. godine o procjeni vrijednosti predmetnog zemljišta iz kojeg se utvrđuje da je mišljenje Direkcije da je tržišna vrijednost predmetnog zemljišta 95.532,00 € (devedeset-pet-hiljada-pet-stotina-trideset-dva-eura), te da je procjena izvršena od strane nadležnog organa propisanog zakonom i Statutom Glavnog grada. (u daljem tekstu: Izvještaj o procjeni)

6. Izvještaj Sektora za tehničku pripremu i poslove evidencije br. 13-421/21-157 od 22.01.2025. godine iz koga se utvrđuje da urbanističku parcelu UP44 u zahvatu DUP-a „Nova Varoš 2“ u Podgorici čine katastarske parcele: 2176/1, 2197/3, 2197/10 i 2156/3 KO Podgorica II, svojina Crne Gore – objekat raspolaganja Glavni grad Podgorica, u obimu prava 1/1.

7) Rješenje Glavnog grada Podgorica – Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj- Sektor za izgradnju i legalizaciju objekata br. UPI 08-360/18-7574 od 09.04.2021. godine iz kojeg je utvrđeno da se prekida postupak u predmetu za legalizaciju bespravnog objekta porodične stambene zgrade na katastarskoj parceli 2176/1 i 2197/3 KO Podgorica II na urbanističkoj parceli UP44 Zona D , u zahvatu DUP-a Nova Varoš 2 do dostavljanja dokaza o rješenim imovinsko pravnim odnosima na zemljištu na kojem je bespravi objekat sagrađen.-----

8) Dopis Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj- Sektor za izgradnju i legalizaciju objekata Glavnog grada Podgorica br. UPI 08-360/18-7574 od 24.02.2023. godine kojim se potvrđuje da će se steci uslovi za legalizaciju objekta u skladu sa članom 154 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata otkupom katastarskih parcela koje su predmet ovog ugovora .-----

9) Rješenje Notarske komore Crne Gore br. NKCG-PG-72/2025 od 17.04.2025. godine kojim je shodno odredi člana 9. stav 4. i 5. Zakona o notarima, notar Darko Čurić određen za sačinjavanje notarskog zapisa o ovom pravnom poslu.-----

Stranke izjavljuju da u potpunosti prihvataju i odgovoraju za tačnost navedene dokumentacije te snose odgovornost bez obaveze notara da lično provjerava istu, i prihvataju rizike i posljedice ukoliko podaci u navedenoj dokumentaciji nisu tačni. Stranke izričito zahtijevaju da se na osnovu podataka iz gore navedene dokumentacije sačini ovaj ugovor. Nakon što je navedena dokumentacija stavljena na uvid i pročitana te se stranke sa njom saglasile bez primjedbi, ista se u ovjerenoj fotokopiji ili originalu, prilaže uz izvornik ovog notarskog zapisa.-----

Nakon razgovora sa strankama, datih pouka i upozorenja od strane notara, te pročitanih isprava, Ugovorne strane se saglašavaju pred notarom da žele da zaključe Ugovor o prenosu prava svojine na nepokretnosti koje predstavljaju građevinsko zemljište, sa uslovima navedenim u pročitanim ispravama.-----

Prije zaključenja ovog ugovora, notar je imao u vidu Zakon o državnoj imovini, koji u čl. 34. i 40 st.2 tač. 4, propisuje da se prodaja stvari i drugih dobara u državnoj imovini može vršiti neposrednom pogodbom i u slučaju „prenosa zemljišta na kojem je izgrađen objekat bez građevinske dozvole a koji je uklopljen u planski dokument (legalizacija objekta), za šta nije potrebna prethodna saglasnost Vlade, a u članu 6. da imovinska prava i ovlašćenja u pogledu državne imovine koja pripada lokalnoj samoupravi vrši organ jedinice lokalne samouprave određen zakonom i statutom opštine; član 58. stav 1. tačka 6. Zakona o lokalnoj samoupravi je propisano da predsjednik opštine odlučuje o otuđenju imovinskih prava na nepokretnostima neposrednom pogodbom, u skladu sa zakonom kojim se uređuje državna imovina; Uredbu o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini, koja u čl. 23 određuje da se prodaja zemljišta u državnoj imovini iz već citirane odredbe Zakona o državnoj imovini, vrši na nivou procijenjene tržišne vrijednosti, što je utvrđeno iz Procjene ovlašćenog organa Direkcije za imovinu Glavnog grada kao i odredbu člana 163. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata koji propisuje da se prenos prava svojine na državnom zemljištu vrši neposrednom pogodbom po zahtjevu vlasnika bespravnog objekta koji je podnio zahtjev za legalizaciju te da se vrijednost zemljišta utvrđena u postupku neposredne pogodbe može otplatiti najviše u 240 jednakih mjesečnih rata za bespravne objekte osnovnog stanovanja, a za druge objekte najviše u 120 mjesečnih rata uz obezbjeđenje potraživanja, kao i da je katastar dužan da nakon prijema ugovora upiše predbilježbu da je Kupac vlasnik zemljišta uz uslov ispunjenja uslova iz predbilježbe uz izjavu o dozvoli uknjižbe nakon otplate cjelokupne vrijednosti zemljišta u slučaju otplate zemljišta na rate.-----

Notar je ispitao i uvjerio se u pravu volju stranaka, podučio ih o dometima i upozorio na pravne posljedice namjeravanog pravnog posla, te ustanovio da su sposobne i ovlašćene za njegovo preduzimanje, kao i to da se nepokretnost koja je predmet ovog pravnog posla nalazi na službenom području ovog notara.-----

Nakon toga, stranke saglasno izjavljuju da zaključuju sljedeći:-----

-----UGOVOR O PRENOSU PRAVA SVOJINE NA NEPOKRETNOSTI-----

1. PREDMET PRODAJE-----

1.1. Predmet prodaje je pravo svojine na nepokretnostima i to:-----

a) pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnostima upisanim u „A“ listu Lista nepokretnosti

XC R.R.

DC

637 KO Podgorica II označeno kao: -----

- katastarska parcela br. 2197/3, pašnjak 5. klase, površine 135 m2, -----

- katastarska parcela br. 2197/10, pašnjak 5. klase, površine 93 m2, -----

1.2. Uvidom u Odluku o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu notar je utvrdio da se Kupcu prenosi pravo svojine na građevinskom zemljištu ukupne površine 228 m2, označeno kat.parcelama iz tačke 1.1. ovog ugovora. Prenos prava svojine na ovom zemljištu se vrši, radi legalizacije bespravno sagrađenog objekta br. 1, porodične stambene zgrade u osnovi površine 222 m2, na katastarskoj parceli 2176/1 u upisnog u Listu nepokretnosti 1658 KO Podgorica II koji je evidentiran kao svojina Kupca. -----

2. PRODAJA(PRENOS PRAVA)-----

2.1. Prodavac se obavezuje da prenese na Kupca pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnostima iz tačke 1.1. ovog Ugovora i da mu iste preda u posjed, a Kupac se obavezuje da Prodavcu isplati cijenu-naknadu iz tačke 3.1. ovog Ugovora i preuzme u posjed naznačene nepokretnosti. -----

3. CIJENA-----

3.1. Cijena -- naknada za nepokretnosti iz tačke 1.1. ovog ugovora iznosi 95.532,00 € (devedeset-pet-hijjada-pet-stotina-trideset-dva-eura).-----

3.2. Cijena, odnosno naknada iz tačke 3.1. utvrđena je na osnovu Izvještaja o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti - zemljišta u KO Podgorica II u sklopu urbanističke parcele UP 44 u Zoni D – DUP „Nova Varoš 2“ u Podgorici, sačinjenom od Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorice, br. 13-421/21-157 od 17.12.2024. godine.-----

3.3. Kupac se obavezuje da cjelokupnu naknadu - kupoprodajnu cijenu iz tačke 3.1. ovog ugovora u iznosu od 95.532,00 € (devedeset-pet-hijjada-pet-stotina-trideset-dva-eura) izmiri u 120 (stotinu-dvadeset) jednakih mjesečnih rata od po 796,10 € (sedam-stotina-devedeset-šest-eura-deset-centi) uplatom na žiro račun Budžeta Glavnog grada Podgorica broj 540-2663-13 kod Erste bank AD Podgorica s tim što prva rata za uplatu dospijeva u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja ovog ugovora. -----

3.4. U slučaju kašnjenja u isplati mjesečnih rata plaća se zatezna kamata u skladu sa zakonom. Ukoliko Kupac zakasni sa plaćanjem rata duže od tri mjeseca smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga i može se pokrenuti postupak prinudne naplate.-----

4. OBEZBJEĐENJE POTRAŽIVANJA PRODAVCA NA ISPLATU KUPOPRODAJNE CIJENE I ODLOŽNI USLOV -----

4.1. Kupac se obavezuje da u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja ovog ugovora, a radi obezbjeđenja potraživanja Prodavca na isplatu cjelokupne kupoprodajne cijene iz tačke 3.1. i 3.3. ovog ugovora uspostavi hipoteku u korist Prodavca na nepokretnosti u svom vlasništvu u obimu prava 1/1 upisanoj u „A“ listu Lista nepokretnosti 1658 KO Podgorica II, označena kao katastarska parcela 2177, livada 3. klase, površine 360 m2.-----

4.2. Ugovorne strane saglasno izjavljuju da uspostavljanje hipoteke u roku iz tačke 4.1. ovog ugovora predstavlja odložni uslov za stupanje ovog ugovora na pravnu snagu, te izričito izjavljuju da ovaj ugovor o prodaji stupa na pravnu snagu i proizvodi pravne posljedice od dana zaključenja pravnog posla o uspostavljanju hipoteke, odnosno ispunjenja uslova iz tačke 4.1. ovog ugovora.-----

5. OBEZBJEĐENJA KUPCA I PRODAVCA-----

5.1. Notar je upozorio Kupca na mogućnosti njegovog adekvatnog obezbjeđenja u vezi sa dospelošću 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 kupac uknjiži svoje pravo svojine na predmetnim nepokretnostima u katastru nepokretnosti ili kad se predbilježi svojina, te ga je upozorio na rizike i posljedice kojima se izlaže u slučaju suprotnog postupanja.-----

5.2. Nakon toga ugovorne strane saglasno izjavljuju da žele da na osnovu člana 163 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata upišu predbilježbu prava svojine Kupca na predmetnoj nepokretnosti.-----

5.3. Notar je objasnio ugovornim stranama da se opravdanjem predbilježba pretvara u uknjižbu sa dejstvom od momenta podnošenja zahtjeva za upis predbilježbe, te ih je upozorio da se predbilježba, ukoliko se ne opravda po službenoj dužnosti, ili po zahtjevu stranke briše istekom zadnjeg dana za njeno opravdanje, pa stranke izjavljuju da su razumjele objašnjenje notara i ostaju kod svojih izjava s tim da će se zahtjev za upis predbilježbe predati Upravi za nekretnine i predbilježba upisati u katastar nepokretnosti tek po stupanju ovog ugovora na pravnu snagu, u skladu sa tačkom 4.2., a do tada se saglasnost za predbilježbu neće izdavati u otporcima ovog notarskog zapisa.-----

5.4. Notar je upozorio Prodavca na mogućnosti njegovog obezbjeđenja u vezi sa dospelošću plaćanja cijene, kao što je pristajanje Kupca na izvršenje bez odlaganja na cjelokupnoj imovini za iznos neplaćene cijene i sporednih potraživanja, davanje saglasnosti za upis prava svojine odmah u ugovoru, uz istovremeni nalog notaru da izdaje samo otpisak dijela notarskog zapisa koji neće sadržavati saglasnost za prenos prava svojine na Kupce (clausula intabulandi) do isplate cjelokupne cijene; zatim mogućnosti davanja saglasnosti za prenos prava svojine na kupca u posebnoj ispravi-notarskom zapisu, koja će biti predana Kupcu, odnosno katastru nepokretnosti, kada se isplati cjelokupna cijena.-----

Nakon toga Ugovorne strane izjavljuju da će Prodavac dati saglasnost za prenos prava svojine na predmetnim nepokretnostima na Kupca na osnovu ovog pravnog posla, u posebnom notarskom zapisu, ili aneksu ovog ugovora, odmah nakon što Kupac isplati cjelokupnu kupoprodajnu cijenu iz tačke 3.1. ovog ugovora.-----

6. PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETI I OPASNOSTI-----

6.1. Posjed, na predmetnim nepokretnostima, koristi, tereti i opasnosti prešli su na Kupca prije zaključenja ovog ugovora, budući da je Kupac već duže vrijeme u posjedu predmetnih nepokretnosti.-----

7. ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE-----

7.1. Prodavac ne odgovara za materijalne nedostatke na predmetnim nepokretnostima. Prodavac izjavljuje da mu nikakvi skriveni nedostaci na predmetnim nepokretnostima nisu poznati.-----

7.2. Notar je upozorio stranke na posljedice 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. -----
Kupac izjavljuje da mu je u potpunosti poznato stanje predmetnih nepokretnosti budući da je već duže vrijeme u posjedu istih, da ih uzima u viđenom stanju, te izričito izjavljuje da ne tereti Prodavca za bilo kakav materijalni nedostatak koji bi se eventualno mogao pokazati nakon zaključenja ovog ugovora.-----

7.3. Stranke saglasno izjavljuju da nisu vršile mjerenje površine predmetnih nepokretnosti, ali prihvataju površinu naznačenu u listovima nepokretnosti, i odriču se bilo kakvih potraživanja u slučaju da postoji nesaglasnost površine nekretnina sa površinom navedenom u listovima nepokretnosti. -----

7.4. Prodavac garantuje da na nepokretnostima koje su predmet prodaje nema nikakvih upisanih i neupisanih tereta, kao i da ih ne terete nikakva potraživanja osigurana neuknjiženom hipotekom, kamatama, porezima, doprinosima i izjavljuje da odgovara za eventualne pravne nedostatke na nekretninama koje su predmet ovog Ugovora.-----

8. SAGLASNOST ZA UPIS PRAVA (CLAUSULA INTABULANDI)-----

8.1. Saglasnost za prenos prava svojine na Kupca na nepokretnostima koje su predmet ovog ugovora, Prodavac će dati u posebnom notarskom zapisu, ili u aneksu ovog ugovora, odmah nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene. -----

R.R.

D.C.

Predbilješka

8.2. Ugovorne strane, a posebno Prodavac izjavljuju da su saglasne da se u katastru nepokretnosti u Listu nepokretnosti 637 KO Podgorica II upiše predbilješka prava svojine Kupca na nepokretnostima iz tačke 1.1. ovog ugovora s tim da se predbilješka kao uslovni upis ima opravdati u skladu sa članom 163. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Ukoliko se predbilješka ne opravda dostavljanjem propisane isprave koja sadrži clausulu intabulandi za upis prava svojine Kupca na predmetnim nepokretnostima, predbilješka će se brisati iz katastra nepokretnosti na zahtjev jedne od ugovornih strana ili po službenoj dužnosti.

Ugovorne strane su saglasne da se da se shodno tački 5.3. ovog ugovora, saglasnost za upis predbilješke iz tačke 8.2. ne izdaje do uspostavljanja hipoteke na nepokretnosti iz tačke 4.1. ovog ugovora i da iste, do ispunjenja navedenog uslova, u izdatim otpavcima izvornika ovog notarskog zapisa bude prekrivena klauzulom "izostavljeno zbog izdavanja dijela otpavka".
Nakon što Prodavac obavijesti notara da je zaključen pravni posao o uspostavljanju hipoteke iz tačke 4.1., odnosno da je ispunjen uslov iz tačke 4.2. ovog ugovora, notar će izdati potpuni otpavak ovog notarskog zapisa i podnijeti zahtjev Upravi za nekretnine za upis predbilješke iz tačke 8.2.

9. ODOBRENJA I PRAVO PREČE KUPOVINE

9.1. U konkretnom slučaju, ispitavši sve okolnosti, notar je saopštio strankama da je za ovaj ugovor pribavljena potrebna odluka nadležnog organa – Gradonačelnika Glavnog grada o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu u postupku legalizacije bespravnog objekta na urbanističkoj parceli UP 44 Zona D, u zahvatu DUP-a „Nova Varoš 2“ u Podgorici, br. 01-018/25-2369 od 10.04.2025. godine

10. POUKE I UPOZORENJA NOTARA

10.1. Notar je upozorio stranke, na odredbu člana 163. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata koji propisuje da:

- se prenos prava svojine na zemljištu na kojem je izgrađen bespravni objekat, na kojem svojinska ovlaštenja vrši država, a kojim raspolaže Vlada odnosno jedinica lokalne samouprave, vrši se neposrednom pogodbom, u skladu sa zakonom, na osnovu zahtjeva vlasnika bespravnog objekta;
- da se vrijednost zemljišta utvrđena u postupku neposredne pogodbe može otplatiti najviše u 240 jednakih mjesečnih rata za bespravne objekte osnovnog stanovanja, a za druge bespravne objekte najviše u 120 jednakih mjesečnih rata, u skladu sa ugovorom, uz obezbjeđenje potraživanja;
- da je Uprava za nekretnine dužna da nakon prijema ugovora, upiše predbilješku, da je kupac vlasnik zemljišta uz uslov ispunjenja uslova iz predbilješke, tj izjavu o dozvoli uknjižbe nakon otplate cjelokupne vrijednosti zemljišta, u slučaju da kupac otplaćuje zemljište u ratama;

Pored upozorenja na domete, značaj i posljedice ovog pravnog posla, kao i pouka i upozorenja iznijetih u prethodnim tačkama ovog notarskog zapisa notar je poučio i upozorio ugovorne strane na sljedeće:--

- da se pravo svojine na predmetnoj nepokretnosti stiče tek upisom u katastar nepokretnosti;
- da prodaja nepokretnosti po ovom ugovoru podliježe plaćanju poreza na promet nepokretnosti, te da Uprava prihoda utvrđuje poresku obavezu svojom procjenom vrijednosti nepokretnosti koja je predmet prodaje, bez obzira na ugovorenu kupoprodajnu cijenu;
- da je Kupac dužan prijaviti Upravi prihoda nastanak poreske obaveze po osnovu poreza na promet nepokretnosti koja nastaje ovim ugovorom;
- na zakonske odredbe, koje se odnose na zajedničku svojinu-bračnu tekovinu, te da imovina stečena tokom trajanja bračne zajednice ili duže vanbračne zajednice po sili zakona predstavlja zajedničku svojinu, ukoliko u nju nije uložena posebna imovina, ili ako drugačije nije ugovoreno, pa Kupac izjavljuje da je oženjen i da razumije značaj i posljedice predmetnog upozorenja;
- da sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti notarski obrađene, u protivnom se smatraju ništavnim i ne proizvode pravno dejstvo.

Stranke izjavljuju da su razumjele sve pouke i upozorenja notara, pristaju na eventualne rizike i posljedice i da ostaju kod svojih izjava u ovom notarskom zapisu.

11. ZAVRŠNE ODREDBE

11.1 Stranke su saglasne da u slučaju postojanja grešaka tehničke prirode (grešaka u imenima ili adresama, pisanju ili računanju, kao i druge očigledne netačnosti) nastalih prilikom izrade ovog notarskog zapisa, notar izvrši ispravku istih bez njihovog prisustva i posebne saglasnosti, kao i da ispravku dostavi strankama i nadležnim organima.

11.2 Stranke ovlašćuju notara da nakon ispunjenja potrebnih uslova propisanih ovim ugovorom sačini i predloži zahtjev za upis prava po ovom ugovoru nadležnoj područnoj jedinici Uprave za nekretnine. Notar je objasnio strankama da se angažman notara završava predajom navedenog zahtjeva Upravi za nekretnine i da on ne zastupa stranke u upravnom postupku upisa prava u katastar nepokretnosti, pa stranke izjavljuju da su to razumjele.

11.3 Od ovog notarskog zapisa djelimični otpisak izvornika bez saglasnosti za upis predbilježbe u katastru nepokretnosti i bez priloga izdaje se za:

Prodavac 1(jedan)

Kupac 1(jedan)

Zastniku imovinskih prava Crne Gore 1(jedan)

Odlaznom tužiocu Crne Gore 1(jedan)

Državnoj revizorskoj instituciji Crne Gore 1(jedan)

Uprava lokalnih javnih prihoda Glavnog grada - Podgorice 1(jedan)

11.4 Nakon ispunjenja uslova u pogledu zaključenja pravnog posla kojim se uspostavlja hipoteka shodno tački 4.1. potpuni otpisak izvornika ovog notarskog zapisa izdaje se za:

Prodavac 1(jedan)

Kupac 1(jedan)

Uprava za nekretnine - Područna jedinica Podgorica 1(jedan) za upis predbilježbe

Uprava za nekretnine - Područna jedinica Podgorica 1(jedan) nakon isplate kupoprodajne cijene

Upravu prihoda 1(jedan)

11.5 Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema tar. br. 1 stav 1. i tar. br. 2 Tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara u iznosu od 360,00 € (tri-stotine-šesdeset-eura) na koju se obračunava i dodaje PDV po stopi od 21% u iznosu od 75,60 € (sedamdeset-pet-eura-šesdeset-centi). Ukupna naknada za rad notara obračunata je u iznosu od 435,60 € (četiri-stotine-trideset-pet-eura-šesdeset-centi).

Notar je akt pročitao strankama, neposrednim pitanjima uvjerio se da isti odgovara volji stranaka, nakon čega stranke izjavljuju da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu i pravne posljedice ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim notarskim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i svojeručno, kako si jedi potpisuju u prisustvu ovog notara, nakon čega je zapis potpisao i ovaj notar.

U Podgorici, dana 14.05.2025. godine u 12,50 h.

PRODAVAC:
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Po punomoćniku Kristini Ivanović

Kristina Ivanović

Kupac

[Redacted signature]

NOTAR
Darko Ćurčić

D. Ćurčić

