



CRNA GORA

**NOTAR
SENJA BOŽOVIĆ**

*Službeno sjedište: Cetinje, Baja Pivljanina br. 45
Br.tel: 041/241-783; 069/626-111*



Predmet

**ZAPIS: Ugovora o prenosu prava svojine na
nepokretnosti**

OTPRAVAK IZVORNIKA

Broj predmeta
UZZ br. 372/2024

CRNA GORA
NOTAR
SENJA BOŽOVIĆ
CETINJE



Ul. Baja Pivljanina broj 45

Dana 04.11.2024 (četvrtog desetog dvije hiljade dvadeset četvrte) godine u 12:00h (dvanaest časova), predamnom dolje potpisanim **notarom Senjom Božović**, sa službenim sjedištem u Cetinju ul.Baja Pivljanina broj 45, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim **notarski zapis Ugovora o prenosu prava svojine na nepokretnosti** istovremeno su pristupila sljedeća lica:-----

UGOVARAČ 1:-----

1. PRIJESTONICA CETINJE, sa sjedištem na Cetinju, Ulica Bajova broj 2, koju zastupa gradonačelnik Nikola Đurašković, rođen u Cetinju, dana () godine (), JMBG (), državljanin Crne Gore, sa prebivalištem u Cetinju, na adresi stanovanja ul.IV Proleterske broj. 9, sa ličnom kartom br. () izdate od strane MUP-a Crne Gore FL Cetinje, dana 07.05.2019 godine (sedmog maja dvije hiljade devetnaeste) godine, sa rokom važenja do 10 godine (deset) (u daljem tekstu: „Ugovarač I“), a koga po punomoćju broj UZZ 150/2022 od 06.04.2022.god. sačinjeno pred notarem Irenom Knežević sa sjedištem na Cetinju, punomoćnik **gospođa Mirjana Mirković**, od oca Ivana, **JMBG** () rođena dana () godine, po zanimanju diplomirani pravnik, po zanimanju: pomoćnica direktora Direkcije za imovinu i zaštitu imovinsko pravnih interesa, na adresi stanovanja () Cetinje, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu br. () izdatu od strane MUP-a Crne Gore FL Cetinje, dana 07.10.2019. (sedmog oktobra dvije hiljade devetnaeste) godine sa rokom važenja do 10 (deset)godina, **kao punomoćnik, (u daljem tekstu kao: :”Punomoćnik Ugovarača I”)**.-----

UGOVARAČ 2:-----

2. Gospodin Mijušković Gojko, od oca Dragoljuba, rođen u Cetinju dana () () godine, **JMBG:** () sa prebivalištem u Podgorici na adresi () , državljanin Crne Gore, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj () izdatu od strane MUP-a CG PJ Podgorice dana 06.08.2019.(šestog osmog dvije hiljade devetnaeste) godine, sa rokom važenja do 10(deset) godina, po kazivanju preduzetnik (u daljem tekstu: „UGOVARAČ 2“).-----

PRETHODNE NAPOMENE:-----

Zajednički naziv za učesnike u ovom poslu je: „**Ugovorne strane.**“-----
Podaci o imenu oca, mjestu rođenja, adresi prebivališta, zanimanju i bračnom statusu ugovornih strana, unešeni su na osnovu usmenih izjava Ugovornih strana.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, te u smislu Zakona o zaštiti podataka o ličnosti(“ Sl. List Crne Gore”, br 79/08, 70/09, 44/12) i drugih propisa o zaštiti ličnih podataka daju svoju saglasnost za upotrebu istih u svrhu ovog notarskog zapisa.-----

U pripremnom postupku, notar je identifikovao stranke, pročitao dostavljenu dokumentaciju, i izvršio uvid u sljedeću dokumentaciju u originalu i štampanoj formi i istu prilaže izvorniku u

fotokopiji kako slijedi:-----

1. **Rješenje** Notarske komore Crne Gore broj NKCG-CT-33/2024 od dana 28.10.2024.god.(dvadeset osmog desetog dvije hiljade dvadeset četvrte) godine,-----
2. **List nepokretnosti** – prepis broj **404 KO CETINJE I**, izdat od strane Uprave za nekretnine – PJ Cetinje od dana 04.11.2024 (četvrtog desetog dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, potpisan i pečatiran elektronskim potpisom ovog notara,-----
3. **Odluka o prenosu prava svojine na katastarskoj parceli br.4709/7 KO CETINJE I, radi dokompletiranja urbanističke parcele UP 186 zahvat DUP-a “ Gruda-Donje polje (Zona D)”**, poslovne oznake br. 01-427/24-939/6, od dana 25.10.2024.(dvadeset petog desetog dvije hiljade dvadeset četvrte) godine,-----
4. **Izveštaj o procjeni vrijednosti nepokretne imovine – kat.parc.br. 4709/7 KO CETINJE I, evidentirane u listu nepokretnosti 404 KO CETINJE I, PJ Cetinje, u predmetu Prijestonica Cetinje -Direkcija za imovinu I zaštitu imovinsko pravnih interesa**, poslovne oznake br. 07 427/24-939/5 od dana 17.10.2024.(sedamnaestog desetog dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, sačinjen od strane procjenitelja Mihaila Rakočevića REV, dipl. Fin.m.,-----
5. **Zapis Punomoćja** broj UZZ 150/2022 od dana 06.04.2022.(šestog četvrtog dvanaestog dvije hiljade dvadeset druge) godine, sačinjeno pred notarem Irenom Knežević sa sjedištem na Cetinju.-----
6. **Zahtjev za dokompletiranje urbanističke parcele**, poslovne oznake 07-427/24-939 od dana 16.09.2024 (šesnaestog devetog dvije hiljade dvadeset četvrte) godine,-----
7. **Rješenje gradonačelnika**, poslovne oznake 07-427/24-2165/3 od dana 24.10.2024 (dvadeset četvrtog desetog dvije hiljade dvadeset četvrte) godine,-----
8. **Izvod iz planskog dokumenta**, poslovne oznake 05-427/24-939/2 od dana 20.09.2024.(dvadesetog devetog dvije hiljade dvadeset četvrte) godine,-----
9. **Rješenje Uprave za nekretnine PJ Cetinje**, poslovne oznake 919-119-UPI-1105/1/2024 od dana 30.09.2024 (tridesetog devetog dvije hiljade dvadeset četvrte) godine,-----
10. **Službena zabilješka**, poslovne oznake 07-427/24-939/5 od dana 21.10.2024 (dvadeset prvog desetog dvije hiljade dvadeset četvrte) godine,-----
11. **Izveštaj komisije**, poslovne oznake 07-427/24-939/6 od dana 25.10.2024 (dvadeset petog desetog dvije hiljade dvadeset četvrte) godine,-----
12. **Identifikacione isprave** ugovornih strana koje se prilažu uz ovaj notarski zapis u fotokopijama ovjerenim kod ovog Notara pod brojem UZZ br. 372/2024 od 04.11.2024 (četvrtog desetog dvije hiljade dvadeset četvrte) godine.-----

Prethodno navedenom dokumentacijom utvrđuje se da je Gradonačelnik Prijestonice Cetinje donio **Odluka o prenosu prava svojine na katastarskoj parceli br.4709/7 KO CETINJE I, radi dokompletiranja urbanističke parcele UP 186 zahvat DUP-a “ Gruda-Donje polje (Zona D)”**, poslovne oznake br. 01-427/24-939/6, od dana 25.10.2024.(dvadeset petog desetog dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, kojom se odobrava prenos prava svojine na kat. parceli i to broj **4709/7** upisana u listu nepokretnosti broj **404 KO CETINJE I**, način korišćenja nepldona zemljišta, površine **10m²**, svojina Država Crna Gora u obimu prava 1/1, raspolaganje Prijestonica Cetinje u obimu prava 1/1, i to po cijeni od **614,40€ (šest stotina četrnaest eura i četrdeset centi)**. Predmetna nepokretnost se otkupljuje na osnovu **Odluka o prenosu prava svojine na katastarskoj parceli br.4709/7 KO CETINJE I, radi dokompletiranja urbanističke parcele UP 186 zahvat DUP-a “ Gruda-Donje polje (Zona D)”**.-----

Pravni osnov za donošenje gore navedene odluke sadržano je u članu 34. stav 1 i člana 40 stav,

2 tačka 3 Zakona o državnoj imovini kojim je propisano da opština odlučuje o sticanju i raspolaganju pravima koja joj pripadaju, te da se prodaja stvari i drugih dobara u državnoj imovini vrše neposrednom pogodbom, pored ostalih i u slučaju kada je vlasnik kat. parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele prema planu parcelacije (dokompletiranja urbanističke parcele) u kom slučaju nije potrebna saglasnost Vlade, kao i u članu 58 stav 1 tačka 6 Zakona o lokalnoj samoupravi kojim je propisano da otuđenje imovinskih prava na nepokretnostima neposrednom pogodbom u skladu sa zakonom kojim se uređuje državna imovina odlučuje Predsjednik opštine.-----

Nakon što je notar ustanovio da se nepokretnost koja je predmet prodaje, nalazi na njenom službenom području, a prije notarske obrade isprave, sa ugovornim stranama su obavljene konsultacije. Nakon što se notar uvjerio da su ugovorne strane sposobne i ovlašćene za zaključivanje ovog pravnog posla, i nakon što je notar ispitao njihovu volju, objasnila im i podučila ih o pravnom dometu i posljedicama namjeravanih izjava volje, stranke su izjavile da zaključuju sledeći:-----

-----**UGOVOR O PRENOSU PRAVA SVOJINE NA NEPOKRETNOSTINA**-----

-----**I.PREDMET PRENOSA SVOJINE**-----

-----**Član 1. 1**-----

Nakon razgovora sa ugovornim stranama i uvidom u **List nepokretnosti 404 KO CETINJE I**, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Cetinje, od 04.11.2024 (četvrtog desetog dvije hiljade dvadeset četvrte) godine potpisan i pečatiran elektronskim potpisom ovog notara i koji im je pročitao, notar je ustanovio da je predmet ovog ugovora prenos **prava svojine sa ugovarača 1 na ugovarača 2 u obimu prava 1/1 na nepokretnosti koja je upisana u „A“ listu Lista nepokretnosti br. 404 KO CETINJE I**, kao:-----

- kat. parcela 4709/7, plan 19, skica 4, potes DONJE POLJE, način korišćenja: neplodna zemljišta, osnov sticanja: pravni propis, površine 10m2.-----

U „B“ listu podaci o vlasniku ili nosiocu, upisani su: PRIJESTONICA CETINJE, raspolaganje u obimu prava 1/1 i DRŽAVA CRNA GORA, svojina u obimu prava 1/1.-----

U “G” - podaci o teretima i ograničenjima, upisano je: Ne postoje tereti i ograničenja.-----

Notar je strankama predočio na mogućnost da notar izvrši uvid u evidenciju nepokretnosti, te na mogućnost nesaglasnosti predočenog Izvoda iz katastra i evidencije katastra i na posledice toga, te ih poučio da prije sačinjavanja ovog notarskog zapisa notar može da izvrši neposredan uvid u evidenciju katastra toga, pa su stranke to odbile i zahtjevale da se sačinjavanje ovog notarskog zapisa izvrši odmah bez uvida notara u evidenciju katastra.-----

Notar je podučio mogućnosti da neposredno prije sačinjavanja ovog zapisa notar izvrši neposredni uvid u predmetni list nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti, objasnio im svrhu i prednost neposrednog uvida, te ih upozorio na eventualne posledice i rizike u slučaju suprotnog postupanja, a naročito na mogućnost da je u međuvremenu, od vremena izdavanja predmetnog Lista nepokretnosti došlo do promjene podataka koji se upisuju u list nepokretnosti za predmetnu parcelu, kao i na mogućnost nesaglasnosti predočenog Izvoda iz lista nepokretnosti i podataka upisanih u listu 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 posledice i rizike u vezi sa tim.-----

-----**Član 1.2**-----

Ugovorne strane su se saglasile da se nepokretnosti koja su predmet ovog ugovora, procjenjuje na iznos od **614,40€ (šest stotina četrnaest eura i četrdeset centi)** a što je utvrđeno i na osnovu **Izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretne imovine – kat.parc.br. 4709/7 KO CETINJE I**, evidentirane u listu nepokretnosti **404 KO CETINJE I, PJ Cetinje**, u predmetu **Prijestonica Cetinje -Direkcija za imovinu i zaštitu imovinsko pravnih interesa**, poslovne oznake br. **07 427/24-939/5** od dana 17.10.2024.(sedamnaestog desetog dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, sačinjen od strane procjenitelja **Mihaila Rakočevića REV, dipl. Fin.m.**-----

II.PRENOS PRAVA SVOJINE -----

-----Član 2.1 -----

Ugovarač 1 prenosi uz naknadu na ugovarača 2 pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti upisanoj u Listu nepokretnosti br. 404 KO CETINJE I, a bliže označenom Rubrumom I ovog Ugovora.-----

III. CIJENA -----

-----Član 3.1 -----

Ugovorne strane saglasno utvrđuju ukupnu cijenu za predmetnu nepokretnost, u iznosu od **614,40€ (šest stotina četrnaest eura i četrdeset centi)**.-----

----- Član 3.2-----

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da je Punomoćnika Ugovarača 2 isplatio Ugovaraču 1 cjelokupnu kupoprodajnu cijenu na broj žiro računa Ugovarača 1 Prijestonica Cetinje 540-7751-75 koji se vodi kod Erste Banke utvrđenu u članu 3.1 ovog ugovora, prije zaključenja ovog Ugovora, za time punomoćnik Ugovarača 1 izjavljuje da je primio prednje navedeni iznos kao i da nema daljih međusobnih potraživanja sa Ugovaračem 2.-----

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

-----Član 4.1 -----

Ugovarač 1 garantuje Ugovaraču 2 da je nepokretnost bliže opisana u članu 1.1 ovog ugovora isključivo vlasništvo Ugovarača 1, stečeno pravnim propisom, da na istoj ne postoje prava potraživanja trećih lica, kojima bi se umanjivala ili ograničavala prava Ugovarača 2, da nije opterećen neuknjiženim teretima, hipotekom, kamatom, porezom ili zakupom, da u pogledu istih nema nikakvog spora, niti drugog pravnog posla, te se Ugovarač 1 obavezuje da Ugovaraču 2 pruži zaštitu od evikcije, odnosno da o svom trošku uklone teret ili pretenzije trećih lica kojima se isključuju, umanjuju ili ograničavaju ostvarenje prava Ugovarača 2. -----

Notar je upozorila stranke, a posebno kupca na opasnost od postojanja zakonske hipoteke i poučila kupca da zahtjeva potvrdu od Poreske uprave da prodavac nema dugovanja za poreze, pa prodavac izjavljuje ne postoje **neizmirene poreske obaveze za predmetnu nepokretnost do dana zaključivanja ovog Ugovora**.Kupac izjavljuje da je saglasan sa napred navedenim i da oslobađa notara odgovornosti po tom osnovu.-----

-----Član 4.2 -----

Ukoliko se pojavi treće lice koje istakne osnovano potraživanje u odnosu na predmetnu nepokretnost, KUPAC može raskinuti Ugovor, tražiti povrat isplaćene kupoprodajne cijene sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama od dana plaćanja do isplate, kao i zahtjevati da mu PRODAVAC nadoknadi štetu sa svim drugim pravima koja mu pripadaju po Zakonu o obligacionim odnosima.-----

-----Član 4.3 -----

PRODAVAC izjavljuje da ne odgovara za vidljive i skrivene materijalne nedostatke, i da mu iste nijesu poznate. KUPAC je obišao predmetnu nepokretnost i izvršio uvid u stvarno stanje.-
Notar je **podučio** ugovorne strane o posljedicama ograničenja ili isključenja odgovornosti, te ih **upozorio** da isključenje od odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke nema dejstva ako je Prodavac za njih znao ili nije mogao znati, odnosno znao da se mogu očekivati, a nije su ih saopštio KUPCU.-----

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

-----Član 5.1-----

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da posjed, koristi, tereti i opasnosti prelaze na Ugovarača 2 na dan zaključenja ovog ugovora.-----

VI TROŠKOVI, POREZI-----

-----Član 6.1-----

Nakon što je notar **poučio** stranke da za nagradu i troškove notara odgovaraju solidarno i da se mogu drugačije dogovoriti, stranke saglasno izjavljuju da troškove povezane sa ovim ugovorom – troškove ovog notarskog zapisa, troškove upisa prava svojine i troškove poreza na promet nepokretnosti, snosi Ugovarač 2.-----

VII ODOBRENJA, PRAVO PREČE KUPOVINE-----

-----Član 7.1-----

U konkretnom slučaju ispitavši sve okolnosti notar je saopštio strankama da ovaj ugovor ne podliježe nikakvim odobrenjima i da u konkretnom slučaju ne postoji zakonsko pravo preče kupovine.-----

VIII ZAHTJEVI ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)-----

-----Član 8.1-----

UGOVARAČ 1 dozvoljava da se UGOVARAČ 2, na osnovu ovog ugovora, bez njegove dalje saglasnosti, odobrenja ili prisustva, u katastru nepokretnosti mogu uknjižiti kao nosioci prava svojine (raspolaganja) u obimu prava od 1/1 na nepokretnosti bliže opisanoj u članu 1.1 ovog ugovora, odmah po zaključenju ovog ugovora.-----
Stranke daju nalog Notaru da dostavi ovjereni otpравak ovog notarskog zapisa nadležnoj upravi za nekretnine radi uknjižbe prava svojine na predmetnoj nepokretnosti na ime Ugovarača 2 odmah po zaključenju ovog ugovora.-----

IX IZMJENE I RASKID UGOVORA-----

-----Član 9.1-----

Ugovorne strane su saglasne da se izmjene ovog Ugovora mogu vršiti isključivo uz obostranu pisanu saglasnost stranaka.-----

U pogledu raskida ugovora ugovorne strane su saglasne da se imaju primjeniti odredbe Zakona o obligacionim odnosima.-----

X POUKE-----

-----Član 10.1-----

Notar je stranke **upozorio i poučio** o slijedećem:-----

- (1) Da kupac vlasništvo stiže tek sa upisom prenosa vlasništva u katastar nepokretnosti,-----
- (2) Da će notar po službenoj dužnosti dostaviti otpравak ovog ugovora na knjiženje katastru nepokretnosti, te poreskoj upravi.-----

(3) Da ovaj ugovor podliježe postupku plaćanja poreza na promet nepokretnosti, kao i da to nije uslov za upis prenosa vlasništva.-----

(4) Da isključenje od odgovornosti PRODAVCA za materijalne i pravne nedostatke nema dejstvo ako je PRODAVAC za njih znao.-----

(5) Da za notarsku nagradu i troškove stranke odgovaraju solidarno, ali su se stranke dogovorile da troškove notarske obrade snosi KUPAC.-----

(6) Notar je posebno podučio ugovorne strane na mogućnost upisa zakonska hipoteke.-----

(7) na odredbe porodičnog zakona.-----

XI ZAVRŠNE ODREDBE -----

Član 11.1-----

Stranke daju ovlašćenje Notaru da očigledne tehničke greške napravljenje u sačinjavanu ovog notarskog zapisa može sam, bez posebnog odobrenja i ušehća stranaka, izvršiti i o tome donijeti poseban akt, koji se prilaže uz ovaj izvornik, a ovjereni otpravak dostavlja strankama, katastru i poreskoj upravi.-----

Sastavni dio izvornika ovog ugovora su prilozi navedeni u uvodnim napomenama, koji su ugovornim stranama prezentirani.-----

Od ove notarski obrađene isprave dobivaju:-----

OTPRAVAK-----

Ugovarač 1 (1)-----

Ugovarač 2 (1)-----

Uprava za Katastar i državnu imovinu (1)-----

Uprava lokalnih javnih prihoda(1)-----

Naknada za rad i naknada troškova je obračunata prema Notarskoj tarifi („Sl.list CG“, br. 6/2012) prema tarifni. broj 1. u iznosu od 70,00€, prema tarifnom broju 19 NT u iznosu od 10,00€ i PDV u ukupnom iznosu od 16,80 €, a naplaćen je sveukupno iznos od 96,80€.-----

Notar je ovaj ugovor pročitala ugovornim stranama u cjelosti i neposrednim pitanjima se uvjerila da njegov sadržaj odgovara pravoj volji stranaka, nakon čega su ugovorne strane izjavile da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom kojeg slobodnom voljom odobravaju, te stranke potom svojeručno, potpisuju kako slijedi, nakon čega je zapis potpisala i notar.-----

U Cetinju dana 04.11.2024 (četvrtog desetog dvije hiljade dvadeset četvrte) godine završeno u 12:30 h(dvanaest časova i trideset minuta).-----

Punomoćnik Ugovarača 1, Mirković Mirjana:

Ugovarač 2, Mijušković Gorko:

