

činjeničnu i pravnu situaciju, te poučila o pravnim učincima ovog pravnog posla kao i njegovim posljedicama, pazeći pri tom da nisku i najjeftije stranke ne budu oštećene. Nakon toga njihove izjave volja pravo i nedvosmisleno sam zapisala u obliku notarskog zapisa. Prisutni su djelujući kako je naznačeno za notarsku obradu izjavili sledeće:

UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI

Uvodni dio

Čl.1.

Na osnovu Prepisa lista nepokretnosti broj **4705 KO Podgorica I**, izdatog od Uprave za nepokretne PJ Podgorica, pod brojem 101-956-3851/2015 od 04.02.2015. godine, notar je utvrdila sledeće:

U A listu, upisana je katastarska parcela broj 1516 podbroj 8 i zgrada broj 1- garaža, površine 2.843 m².

U B listu, kao nosioci prava svojine, upisani su: „ZETAGRADNJA-ČELEBIĆ“ DOO Podgorica, sa obimom prava od 2667/2843 idealnog dijela i „ČELEBIĆ REAL ESTATE“ DOO Podgorica, sa obimom prava od 176/2843 idealnog dijela.

U V listu, kao nosilac prava svojine na posebnim djelovima objekta: **Parking mjestima oznaka: PD 7, 1P, površine 12 m² i PD 8, 1P, površine 13 m²**, upisan je „ČELEBIĆ“ DOO Podgorica, sa obimom prava 1/1, čiji je osnov sticanja gradnje.

U G listu, na katastarskoj parceli, upisan je teret- Zahilježba gradnje objekta u korist "Zetogradnja" DOO Podgorica i "Čelebić" DOO Podgorica.

Objekat prodaje su: Parking mjesta oznaka: PD 7, 1P, površine 12 m² i PD 8, 1P, površine 13 m², koja se nalaze u Podgorici, u suterenu zgrade, na prvom nivou, označeni na licu mjesta brojevima 6 i 7. (u daljem tekstu : garaže).

Kupac je izvršio obilazak predmetnih nepokretnosti, upoznat je sa veličinom, položajem i predviđenom opremljenošću parking mjesta, koja kupuje u videnom stanju.

Notar nije vršila uvid u evidenciju katastra nepokretnosti. Ugovorne strane od notara zahtijevaju da se na osnovu dostavljene dokumentacije sačini ovaj ugovor, jer smatraju da nije potrebno vršiti poseban uvid u evidenciju Katastra nepokretnosti, nakon čega notar upozorava kupca da sa tim preuzima rizik tačnosti zemljišne knjižnog stanja u pogledu eventualno upisanih tereta, kao i promjena stvarnih prava u listu nepokretnosti broj 4705 KO Podgorica I. Nakon toga stranke izjavljuju da su to razumjele, da ne traže neposredni uvid notara u evidenciju katastra nepokretnosti i da prihvataju eventualne posljedice i rizike u vezi s tim.

PREDMET

Čl.2.

Prodavac se obavezuje da na kupca prenese pravo svojine na **parking mjestima oznaka: PD 7, 1P, površine 12 m² i PD 8, 1P, površine 13 m²**, koja se nalaze u zgradi broj 1, na katastarskoj parceli broj 1516 podbroj 8, upisanim u listu nepokretnosti broj 4705 KO Podgorica I, danom isplate kupoprodajne cijene, a kupac se obavezuje da prodavcu isplati kupoprodajnu cijenu i preuzme nepokretnost danom zaključenja ovog pravnog posla.

CIJENA

Čl.3.

Kupac se obavezuje da prodavcu za predmetne garaže plati cijenu u iznosu od **13.000,00 €** (trinaest hiljada eura), sa računatim PDV-om od 19%(devetnaest odsto) i iste preuzme u ugovorenom roku.

Kupac se obavezuje da će kupoprodajnu cijenu isplatiti na sljedeći način:

Iznos od 1.864,40€ (hiljadu osam stotina šezdesetčetiri eura i četrdeset centi), na ime dijela kupoprodajne cijene Kupac je isplatio prije zaključenja ovog pravnog posla.

Ugovorne strane su saglasne da Prodavac svoju obavezu - vraćanje novčanog iznosa od 1.864,40€ (hiljadu osam stotina šezdesetčetiri eura i četrdeset centi), na ime razlike između projektovane i stvarno izvedene površine

stana, uplaćenog od strane Kupca, po osnovu Ugovora o prodaji stana, potvrđenog od strane ovog notara, oznake UZZ 29/2015, dana 09.02.2015.godine, neće vraćati kupcu, već se ovaj iznos uračunava u kupoprodajnu cijenu predmetnih garažnih mjesta.

Iznos od 3.200,00 € (tri hiljade dvijestotine eura), na ime dijela kupoprodajne cijene Kupac je isplatio 04.02.2015.godine, što se utvrđuje uvidom u potvrdu broj 273.

Iznos od 7.935,60 € (sedam hiljada devetstotina tridesetpet eura šezdeset centi), na ime ostatka kupoprodajne cijene, kupac će isplatiti prodavcu, u roku od 1 (jedne) godine, od dana zaključenja ovog pravnog posla uplatom na jedan od sljedećih žiro računa Prodavca: broj 530-1849-92 kod NLB Montenegro banke; 510-2395-33 kod CKB; 540-2313-93 kod Erste banke; 535-5538-52 kod Prve banke CG; 555-465-15 kod Hypo Alpe Adria Banke AD Podgorica; 550-7281-65 kod Podgoričke Banke ili na blagajni prodavca.—

Ugovorne strane su saglasne da će se sa isplatom iznosa od 13.000,00 € (trinaest hiljada eura), na ime kupoprodajne cijene, a na ugovoreni način, Prodavac smatrati u cjelosti namiren, koji je saglasan da se, u ovom pravnom poslu izjavi saglasnost za prenos prava svojine na kupca (CLAUSULA INTABULANDI), ali da se Kupcu ne izdaje otpravak, već samo otpravak dijela akta, koji neće sadržavati saglasnost Prodavca za prenos prava svojine, sve dok Kupac ne isplati ugovorenu kupoprodajnu cijenu, u ugovorenim rokovima.—

Cjelovit otpravak izvornika notar će izdati kad Prodavac pisanim putem dokaže da je plaćena kupoprodajna cijena u potpunosti u skladu sa ugovorom. Notar je dužan postupiti po naprijed naznačenom nalogu.—

Notar je upozorila i poučila Kupca na mogućnost ugovaranja isplate cijene prodavcu preko notarskog računa za stranke i njenu isplatu s tog računa Prodavcu, tek kada se Kupac uknjiži u katastar nepokretnosti sa pravom svojine, ovo usled mogućnosti višestruke prodaje i drugih rizika koji mogu nastupiti nakon zaključenja ovog Ugovora, kao i mogućnost izvršenosti ovog pravnog posla, za iznos isplaćene kupoprodajne cijene i zatezne kamate od dana kada je Prodavac primio novac do konačne isplate, u slučaju da ne dođe do realizacije ovog Ugovora i uknjižbe prava svojine na predmetnoj nepokretnosti na ime Kupca.—

Kupac izjavljuje da je razumio date pouke i upozorenja notara i saglasan je da kupoprodajna cijena dospijeva na naprijed naveden način, bez ugovaranja ponuđenih sredstava obezbijeđenja.—

ODGOVORNOST ZA PRAVNE I MATERIJALNE NEDOSTATKE

Čl.4

Notar je ugovorne strane upozorila na odredbe ZOO-a koje se odnose na odgovornost prodavca za materijalne i pravne nedostatke prodane stvari, a naročito kada postoje materijalni nedostaci za koje prodavac odgovara, a koji su nedostaci za koje prodavac ne odgovara.—

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.—

Prodavac, u skladu sa registrovanom djelatnosti, garantuje za kvalitet izvedenih radova, u roku od dvije godine, od dana izdavanja upotrebne dozvole za predmetni objekat, a za ugrađenu opremu u skladu sa garancijama proizvođača opreme, uz uslov njenog pravilnog korišćenja i servisiranja kod ovlaštenog servisera.—

Prodavac garantuje Kupcu da zgrada u kojoj se nalazi predmetna nepokretnost ima sve neophodne dozvole i saglasnosti predviđene pozitivnim zakonskim propisima Crne Gore, uključujući, ali ne ograničavajući se na, građevinsku i upotrebnu dozvolu.—

Prodavac garantuje Kupcu, da predmetna nepokretnost nema 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 nekretnine; da na nepokretnosti treća lica ne polažu pravo preče kupovine, niti bilo koje drugo stvarno ili obligaciono pravo; da nepokretnost nije pod zabranom raspolaganja, da ne postoje zakonska, sudska, ugovorena

ili na drugi način ustanovljeno ograničenje za prenos prava svojine na predmetnoj nepokretnosti; da nepokretnosti nijesu predmet sudskog ili upravnog spora, da ne postoji osnov za pokretanje takvih postupaka, da na nepokretnosti ne postoje registrovane ili neregistrovane službenosti, da sačinjavanje ovog pravnog posla nije u suprotnosti sa drugim ranije zaključenim poslovima, niti obavezama po bilo kom osnovu, te da u vezi ove nepokretnosti nije zaključen ugovor, niti bilo koji drugi pravni posao, čije bi dejstvo moglo nastupiti nakon zaključenja ovog ugovora;

Prodavac izjavljuje da predmetne nepokretnosti nisu predmet ugovora o zakupu.

Notar je poučila ugovorne strane posljedicama ograničenja ili isključenja odgovornosti, te ih upozorila, da će biti bez dejstva prodavčevo ograničenje i isključenje odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke, kao i za ograničenja javno-pravne prirode, koja kupcu nijesu bila poznata, ili ako je prodavac za njih znao ili je mogao znati, odnosno, znao da se mogu očekivati, a nije ih saopštio kupcu.

PRELAZAK POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI

ČI.5

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da će kupac ući u posjed predmetne nepokretnosti, danom zaključenja ovog pravnog posla, od kojeg dana sve koristi, rizici i tereti prelaze na kupca.

Godišnji porez na nepokretnosti će platiti Prodavac, a kupac je dužan da mu regresira iznos koji je platio po tom osnovu, u roku od 5 (pet) dana, od dana kada ga Prodavca pozove da to učini.

CLAUSULA INTABULANDI

ČI.6

Prodavac je saglasan, da se u Katastru nepokretnosti PJ Podgorica, bez njegovog daljeg prisustva, pitanja i saglasnosti, na osnovu ovog notarskog zapisa i potvrde o isplati ugovorene kupoprodajne cijene, izvrši brisanje prava svojine prodavca "ČELEBIĆ" DOO PODGORICA, matični broj 02073048 i uknjiži kupac Golubović (Duška) Luka, JMBG [REDAKTOVANO], kao vlasnik, u obimu 1/1, na parking mjestima oznaka: PD 7, 1P, površine 12 m² i PD 8, 1P, površine 13 m², koja se nalaze u zgradi broj 1, na katastarskoj parceli broj 1516 podbroj 8, upisanim u listu nepokretnosti broj 4705 KO Podgorica I, odmah po zaključenju ovog notarskog zapisa.

TROŠKOVI, POREZI

ČI.7

Notar je poučila ugovorne strane, da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom, shodno članu 15 Tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara (Službeni list CG br.6/12), odgovaraju solidarno i da mogu drugačije ugovoriti, pa nakon toga, ugovorne strane saglasno izjavljuju, da će troškove ovog zapisa kao i troškove upisa prenosa svojine i druge troškove u vezi sa tim, snositi Kupac.

Osnov za izračunavanje visine notarske naknade za ovu notarsku obradu je utvrđeni iznos kupoprodajne cijene od 13.000,00 € (trinaest hiljada eura).

ODOBRENJA, PRAVO PREČE KUPOVINE

ČI.8

Prodavac izjavljuje da su sve isprave, koje su date na uvid Kupcu i notaru vjerodostojne, a podaci u njima tačni, da ne postoje druge činjenice i okolnosti, čije bi postojanje podrazumijevalo traženje dodatnih odobrenja i saglasnosti, da mu nije poznato postojanje bilo kakvih javno pravnih ograničenja, koje se odnose na predmetnu nepokretnost. Prodavac izjavljuje da ovaj ugovor ne podliježe nikakvim odobrenjima i da u konkretnom slučaju ne postoji zakonsko pravo preče kupovine, niti ugovoreno pravo preče kupovine.

LB

[Signature]

POUKE I UPOZORENJA

ČI.9

Notar je ugovorne strane, u skladu sa odredbom čl.48 Zakona o notarima Crne Gore, poučila i upozorila na sljedeće:

- da je ovaj pravni posao sačinjen na osnovu Prepisa lista nepokretnosti broj 4705 KO Podgorica I, izdatog od Uprave za nekretnine PJ Podgorica, pod brojem 101-956-3851/2015 od 04.02.2015. godine, koji je od strane prodavca dostavljen notaru i gdje stranke oslobađaju notara za provjeru zemljišno knjžnog stanja;
- da se pravo svojine na nepokretnosti stiče, upisom u Katastar nepokretnost (načelo prvenstva tj. prema vremenskom redosledu podnošenja zahtjeva za upis) i da je sticalac prava svojine dužan da zahtjev za uknjižbu podnese najkasnije godinu dana, od dana zaključenja ovog pravnog posla, a ukoliko to ne učini u ovom roku, može biti kažnjen novčanom kaznom u iznosu od 50,00€-1000,00€, a slično odredbama Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti;
- da isključenje od odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke nema dejstva, ako je prodavac za njih znao;
- da će notar po službenoj dužnosti, otpравak ovog ugovora dostaviti Upravi za nekretnine, Poreskoj upravi CG, PJ Podgorica;
- da sve izmjene i dopune ovog ugovora, moraju biti notarski obrađene, u protivnom se smatraju ništavim i ne proizvode pravno dejstvo;
- da se izvornik ovog akta čuva u arhivi notara dvadeset godina;
- da su prilozi strankama stavljeni na uvid, pa stranke izričito odustaju od čitanja priloga, te izjavljuju da su upoznati sa njihovim sadržajem. Sastavni dio ovog notarskog zapisa su prilozi navedeni u predhodnim napomenama.

Ugovorne strane notara ovlašćuju da može, bez njihovog prisustva, vršiti ispravke grešaka, ukoliko je to potrebno za upis u katastar nepokretnosti i time ovaj ugovor mijenja ili dopunjava, ne dirajući u njegove bitne elemente.

Otpравak dijela akta, bez clausule intabulandi i priloga dobijaju:
Ugovorne strane (x2)

Otpравak izvornika po ispunjenju uslova dobijaju :

Prodavac(x1)

Kupac (x1)

Uprava za nekretnine PJ Podgorica (x 1)

Poreska uprava CG – PJ Podgorica (x 1)

Naknada za rad notara obračunata je po tarifnom broju 1 stav 1 Tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara (Službeni list CG br.6/12) u iznosu od 142,80 €. Naknada za rad notara obračunata je u iznosu od 120,00 €. U naknadu je uračunat PDV od 19%, u iznosu od 22,80 €.

Notar je pročitala ugovornim stranama ovaj akt, te se neposrednim pitanjima uvjerila da sadržaj ovog notarskog zapisa odgovara njihovoj volji, nakon čega ugovorne strane izjavljuju da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, koji, kao takav, potpisuju u prisustvu notara, nakon čega ovaj akt potpisuje i notar.

U Podgorici, dana 09.02.2015. (devetog drugog dvijehtiljadepetnaeste)godine, u 11,30 h (jedanaest sati trideset minuta).

PRODAVAC:

"ČELEBIĆ" DOO PODGORICA,
Po punomoćniku Radenović Ivi

Radenović Ivi
CRNA GORA

KUPAC:

Golubović Luka

Luka Golubović

NOTAR

VUKČEVIĆ ANDRIJANA
PODGORICA

NOTAR:
Vukčević Andrijana

Vukčević Andrijana
Strana 5 od 5