

PODGORICA
Datum, 13.02.14.
R. Br. 263

UGOVOR
O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI

Kojeg dana 13.02.2014.godine (trinaestog februara dvije hiljade četrnaeste godine) u Podgorici, zaključuju ugovorne strane:-----

1) "Zetogradnja" Društvo sa ograničenom odgovornošću iz Podgorice, sa sjedištem u Podgorici, na adresi Bulevar V Proleterske bb, p.fah 111, 81000 Podgorica, koje je u Centralnom registru Privrednog suda u Podgorici registrovano pod brojem 5-0030114, matični broj 02278383, pretežna djelatnost: Izgradnja stambenih i nestambenih zgrada, šifra djelatnosti: 4120, PIB: 02278383, koje zastup a punomoćnik Silvana Zdravkov, od oca Žarka, od dana rođenja 08.05.1972.g., kojemu je dana 13.02.2014.godine u Bileći BiH, Matični broj 020505721, sa roditeljima: J. i M. Zdravkovići, rođeni u Podgorici 25.02.2011.g. (devetnaestog decembra dvije hiljade jedanaeste godine), sa zakonom važećim od 25.02.2014.g. (dvadesetog februara dvije hiljade četrnaeste godine), sa sjedištem u Podgorici, na adresi M. J. K. na osnovu opšteg (generalnog) punomoćja, sačinjenog kod Notara Anke Stojković sa službenim sjedištem u Podgorici u ulici Vuka Karadžića broj 13, u formi notarskog zapisa pod oznakom UZZ-br.45/11 od 19.12.2011.g. (devetnaestog decembra dvije hiljade jedanaeste godine), u daljem tekstu: Prodavac, i-----

2) Desanka Iopičić, od oca Bajra, rođena 24.01.1974.g., čiji je posrnak sačinjen u Podgorici, na adresi Bulevar V Proleterske bb, p.fah 111, 81000 Podgorica, od 13.02.2014.g. (trinaestog februara dvije hiljade četrnaeste godine), sa zakonom važećim od 13.02.2014.g. (trinaestog februara dvije hiljade četrnaeste godine), sa sjedištem u Podgorici, na adresi M. J. K. u daljem tekstu Kupac.-----

Uvodne napomene

Član 1

Ugovorne strane su se saglasile da, u skladu sa Predugovorom o kupoprodaji nepokretnosti br.482 od 16.03.2012.g., (šesnaestog marta dvije hiljade dvanaeste godine), zaključie ovaj Ugovor u cilju utvrđivanja svih bitnih elemenata i uslova za realizaciju kupoprodaje nepokretnosti, stambenog prostora – stana i garažnog mjesta, u stambeno-poslovnom objektu, kojeg je Prodavac, kao investitor i izvođač radova, izgradio na urbanističkoj parceli UP1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Blok VI – zona 6“ – izmjene i dopune u Podgorici, na osnovu građevinske dozvole – rješenja Glavnog grada Podgorica – Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštitu žvite sredine Broj: Up.08-361/11-605 od 06.03.2012.g. (šestog marta dvije hiljade dvanaeste godine).-----

Član 2

Ugovorne stranke konstatuju da je Prodavac u ugovorenom roku ispunio sve obaveze iz Predugovora, i to: izgradio stambeno-poslovni objekat, obezbijedio sprovođenje etažne razrade objekta i njegov upis u katastar nepokretnosti, obezbijedio sprovođenje tehničkog prijema objekta, i obezbijedio upotrebnu dozvolu za zgradu, koja je izdata rješenjem Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine – Glavni grad Podgorica, Broj: Up-08-362/13-83 od 26.12.2013.g. (dvadesetšestog decembra dvije hiljade trinaeste godine).-----

SZ

SH

Predmet kupoprodaje

Član 3

Prodavac prenosi u svojину Kupcu stan po principu „ključ u ruke“, u stambeno-poslovnom objektu na urbanističkoj parceli UP1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Blok VI – zona 6“ – izmjene i dopune u Podgorici, koji je u listu nepokretnosti broj 4577 KO Podgorica I, na katastarskoj parceli broj 1146/71, u zgradi broj 1, upisan kao stambeni prostor, ukupne površine 69m², sprat P3, oznake PD 250, i garažno mjesto, ukupne površine 13m², sprat 2P, oznake PD 67, a sve prema šemi iz Glavnog projekta sa kojim se Kupac nakon uvida u projekat saglasio.-----

Kupac izjavljuje da je prije zaključenja ovog ugovora izvršio neposredan uvid u izgrađeni objekat i identifikovao predmet prodaje, te utvrdio da isti u cjelosti odgovara karakteristikama iz Glavnog projekta, crteža i kataloga stanova i garaža, kao i mjerama površine stana i garaže iz iste dokumentacije u granicama dogovorenih odstupanja od ± 3%.-----

Kupoprodajna cijena

Član 4

Ukupna kupoprodajna cijena za predmetni stan i garažno mjesto iz člana 3 ovog Ugovora iznosi 90.300,00€ (slovima: devedesethiljadatristotine eura), koju je Kupac u cjelosti izmirio Prodavcu. Cijena obuhvata porez na dodatu vrijednost na osnovnu cijenu.-----

Saglasnost za uknjižbu

Član 5

Prodavac izjavljuje da je saglasan da se Kupac može nesmetano na osnovu ovog Ugovora, bez daljeg prisustva i saglasnosti Prodavca, uknjižiti kod Uprave za nekretnine Područna jedinica Podgorica, na stanu u stambeno-poslovnom objektu na urbanističkoj parceli UP1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Blok VI – zona 6“ – izmjene i dopune u Podgorici, koji je u listu nepokretnosti broj 4577 KO Podgorica I, na katastarskoj parceli broj 1146/71, u zgradi broj 1, upisan kao stambeni prostor, ukupne površine 69m², sprat P3, oznake PD 250, i garažno mjesto ukupne površine 13m², sprat 2P, oznake PD 67, kao vlasnik, sa obimom prava svojine 1/1, bez tereta i ograničenja.-----

Kupac je saglasan da, o njegovom trošku, zahtjev za upis prava svojine na predmetnom stanu i garažnom mjestu, kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica podnese Notar.-----

Primopredaja nepokretnosti

Član 6

Ugovorne strane su saglasne da Kupac stiče pravo da uđe u posjed predmetnih nekretnina nakon zaključenja ovog Ugovora, u vezi čega se Prodavac obavezuje da nepokretnosti preda Kupcu u narednom roku od 7 (sedam) dana. Primopredaju predmetnih nepokretnosti ugovorne stranke će izvršiti putem odgovarajućeg zapisnika.-----

Danom preuzimanja nepokretnosti, na Kupca prelaze sva prava i obaveze u pogledu daljeg svojinskog raspolaganja predmetnom nepokretnošću (porezi na nepokretnosti, tekući i svi ostali troškovi). Kupac je u obavezi da prije preuzimanja nepokretnosti, zaključi sa nadležnim javnim preduzećima i ovlašćenim privrednim društvima odgovarajuće ugovore o isporuci komunalnih usluga, uključujući i obavezu Kupca da nakon zaključenja ugovora o kupoprodaji kod notara, zaključi na osnovu istog, kao dokaza o vlasništvu, odgovarajući ugovor o priključenju i ugovor o snadbijevanju

električnom energijom sa ED Podgorica i FC Snabdijevanje, a u protivnom Prodavac neće biti odgovoran za uskraćenje ovih usluga Kupcu.-----

Član 7

Ukoliko Prodavac, svojom krivicom, ne ispuní obavezu iz člana 6 stav 1 Ugovora ni u naknadnom roku od 7 (sedam) dana, Kupac ima pravo na jednostrani raskid Ugovora, kojeg će učiniti jednostranom izjavom volje u formi notarskog zapisa pred Notarom, i povraćaj plaćene cijene sa kamatom (6% na godišnjem nivou) u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostavljanja Prodavcu preporučenog pismenog obavještenja Kupca o raskidu Ugovora.-----

U vezi sa ispunjenjem obaveza iz prethodnog stava, Prodavac, na osnovu ove notarski obrađene isprave, izričito izjavljuje da je saglasan da će se podvrgnuti neposrednom prinudnom izvršenju bez odlaganja na novčanim sredstvima koja se nalaze na računima kod poslovnih banaka. U slučaju nelikvidnosti računa Prodavca, izvršenje će se sprovesti na ostaloj imovini Prodavca. Izvršni otpravak ovog notarskog zapisa Notar će izdati Kupcu na njegov zahtjev, a na osnovu isprava koje dokazuju da Prodavac, svojom krivicom, nije ispunio obavezu iz člana 6 stav 1 Ugovora, kao i isprava koje dokazuju visinu potraživanja Kupca.-----

Zaštita od pravnih nedostataka

Član 8

Prodavac garantuje da nije sa trećim licem prije ovog Ugovora zaključio bilo kakav ugovor ili predugovor o kupoprodaji predmetnih nekretnina, niti je primio kaparu od bilo kojeg trećeg lica, niti zaključio bilo kakav drugi ugovor sa trećim licem, koji bi ograničio ili uslovio prava Kupca na predmetnim nekretninama.-----

Prodavac garantuje Kupcu punu zaštitu od pravnih nedostataka (evikcije), a naročito garantuje da je jedini titular prava svojine na predmetnim nepokretnostima.-----

Prodavac garantuje Kupcu da na predmetnim nepokretnostima ne postoje prava trećih lica koja isključuju ili ograničavaju njegovo stečeno pravo, kao i da iste nepokretnosti nisu predmet bilo kakvog spora niti da je pod zabranom raspolaganja.-----

Član 9

U slučaju da nastupi bilo kakvo ograničenje stečenog prava Kupca u odnosu na predmetne nepokretnosti od strane trećeg lica, Prodavac je dužan da na poziv Kupca oslobodi u razumnom roku nepokretnosti od prava ili pretenzija trećeg i pruži Kupcu punu pravnu zaštitu njegovih prava.-----

Obaveza Prodavca iz stava 1 ovog člana, kao i pravo Kupca da se poziva na pravne nedostatke, gasi se i prestaje istekom zakonskog roka za zaštitu od evikcije.-----

Garancija za izvedene radove

Član 10

Prodavac za izvedene radove daje garantni rok od 2 (dvije) godine, a za ugrađenu opremu garantni rok njenog proizvođača. Garantni rok počinje da teče od dana sprovedenog tehničkog prijema objekta i izdavanja upotrebne dozvole.-----

Član 11

Prodavac se obavezuje da u garantnom roku, po prijavi Kupca, o svom trošku otkloni sve kvarove i nedostatke koji nastanu eventualnim nestručnim ili nekvalitetnim izvođenjem radova, i to u najkraćem razumnom roku.

Prodavac nema obavezu da otkloni kvarove i nedostatke koji nastanu usljed dejstva više sile, nestručnog ili nemarnog korišćenja stana i ugrađene opreme, kao ni one koji su namjerno prouzrokovani.

Opšte odredbe o uslovima korišćenja nepokretnosti

Član 12

Kupac ima obavezu da predmetnu nepokretnost i zajedničke prostorije u objektu koristi u skladu sa propisima kojima se regulišu obaveze i način korišćenja posebnih i zajedničkih dijelova zgrade (Zakon o svojinsko-pravnim odnosima, Zakon o održavanju stambenih zgrada i dr.), a u protivnom Kupac odgovara za sve posledice koje nastanu iz nepridržavanja propisanih obaveza.

Kupac je dužan da predmetni stan upotrebljava isključivo u svrhu stanovanja u njemu, pri čemu je dužan da stan koristi sa pažnjom dobrog domaćina.

Kupac odgovara za štetu na objektu koja nastane korišćenjem stana protivno njegovoj namjeni i svrsi, kao i protivno zakonu. Kupac je dužan da snosi troškove održavanja objekta, u skladu sa zakonom.

Kupac je dužan da predmetno garažno mjesto upotrebljavaju isključivo u svrhu garažiranja u njemu, pri čemu je dužan da garažno mjesto koristi sa pažnjom dobrog domaćina.

Kupca odgovara za štetu na objektu koja nastane korišćenjem garažnog mjesta protivno njegovoj namjeni i svrsi, kao i protivno zakonu. Kupac je dužan da snose troškove održavanja objekta, u skladu sa zakonom.

Član 13

Kupac nema pravo da spoljnu fasadu objekta narušava bilo kakvim dodatnim radovima (zastakljivanje balkonskih površina, postavljanje dodatnih klima uređaja, TV antena, reklama i slično), kao ni da izvodi radove koji utiču na konstrukciju i stabilnost objekta.

U protivnom, Kupac je odgovoran za štetu prema ostalim vlasnicima posebnih dijelova objekta, u skladu sa zakonom.

Završne odredbe

Član 14

Ugovorne strane su saglasne da sve eventualne sporove koji proisteknu iz ovog Ugovora rješavaju sporazumno i prijateljski u duhu dobrih poslovnih običaja, poslovnog morala i pravnog poštenja.

U suprotnom, ukoliko ugovorne strane ne nađu zajednički sporazum, eventualni sporovi rješavaće se kod nadležnog suda u Podgorici.

Član 15

Troškove sastavljanja i ovjere ovog Ugovora kod Notara, kao i sve naknadne troškove koji nastanu u njegovoj realizaciji kod Notara i nadležnih organa plaća Kupac.-----

Član 16

Na sve odnose ugovornih strana koji nijesu uređeni ovim Ugovorom, shodno će se primjenjivati odredbe Zakona o obligacionim odnosima i drugih propisa.-----

Član 17

Ovaj Ugovor, kao zapis o potvrdi privatne isprave, Notar će izdati u 1 (jednom) originalnom primjerku izvornika za arhivu, a po 1 (jedan) otpravak izvornika Notar će izdati ugovornim strankama.-----

Član 18

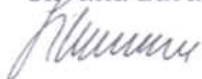
Ovim Ugovorom, stranke su saglasne te ovlašćuju Notara, da u slučaju potrebe izvrši ispravke štamparskih i drugih tehničkih grešaka u tekstu Ugovora, bez daljeg učešća ugovornih stranaka, te podnese Upravi za nekretnine PJ Podgorica i drugim nadležnim državnim organima zahtjev za ispravku greške.-----

PRODAVAC

„Zetogradnja“ DOO Podgorica

Punomoćnik

Silvana Zdravkov



KUPAC

Desanka Lopčić

