

CRNA GORA
NOTAR
 Adžić Jadranka
 Podgorica, Ul. Karađorđeva br. 3



Dana 04.04.2018.godine (četvrtog četvrtog dvijehiljadeosamnaeste) u 15,00 (petnaest) časova, preda mnom, dolje potpisanim notarom, Adžić Jadrankom, sa službenim sjedištem u Podgorici, ul.Karađorđeva br.3, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volja, sačinim notarski zapis - ugovor o prodaji nepokretnosti, istovremeno su pristupili: _____

1.Šuškvčević Meliha od oca Mahmuta, rođena _____

(u daljem tekstu:

Prodavac)_____

2.Šuškvčević Dejan od oca Tomice, _____

(u daljem tekstu: Bračni drug

Prodavca)_____

3.Mustafić Suljo od oca Alila, _____

(u daljem tekstu: Kupac) -

Prodavac, Kupac i Bračni drug Prodavca će u daljem tekstu biti zajedno označeni kao **stranke**._____

Nakon identifikacije lične karte i pasoš stranaka, fotokopirane u ovoj notarskoj kancelariji se prilažu u ovjerenom prepisu uz ovaj izvornik. _____

PRETHODNE NAPOMENE_____

U pripremnom postupku notar vrši uvid u List nepokretnosti – izvod br.6995 KO Podgorica III, izdat od Uprave za nekretnine – PJ Podgorica, br. 101-956-15821/2018 od 27.03.2018.godine, po kojem je prodavac upisan kao vlasnik stambenog prostora PD 258, površine 75 m2, na četvrtom spratu, koji se nalazi u zgradi br. 1, na kat.parceli br. 2080/1206, koji se se prilaže u originalu uz ovaj izvornik. _____

Notar je stranke upozorio na mogućnost da je u međuvremenu došlo do promjene katastarskog stanja za predmetne nekretnine, kao i na mogućnost nesaglasnosti predloženih podataka iz lista nepokretnosti i evidencije u katastru nepokretnosti, te ih poučio da bi bilo uputno da za notarsku obradu ove isprave notar izvrši neposredan uvid u katastar nepokretnosti, ali su to stranke odbile i zahtijevale da se notarska obrade ove isprave izvrši odmah, bez uvida notara u katastarski operat. Notar je stranke upozorio da za tačnost podataka predloženih u navedenoj ispravi odgovara organ koju je takvu ispravu izdao, te je u smislu pogrešne identifikacije nekretnina odgovornost notara isključena. _____

Nakon što je notar ustanovio da se nepokretnost koja je predmet prodaje nalazi na službenom području ovog notara, te se uvjerio u pravu volju stranaka, objasnio im pravne posljedice namjeravanog pravnog posla, te ustanovio da su sposobne i ovlaštene za zaključenje ugovora, stranke su zaključile sledeći: _____

UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI

1. PREDMET PRODAJE

Predmet prodaje je nepokretnost upisana u „V“ listu **Lista nepokretnosti br. 6995 KO Podgorica III**, označena kao: _____

-**stambeni prostor PD 258, spratnosti P4, površine 75 m²**, koji se nalazi u zgradi br.1, na kat.parceli **br.2090/1206**, na kojem je prodavac upisan sa osnovom prava svojina u obimu prava 1/1; _____

-u „G“ listu na predmetnom stambenom prostoru nema upisanih tereta i ograničenja. _____

Stranke saglasno izjavljuju da se predmetni stambeni prostor nalazi u Podgorici, Bulevar Pera Četkovića br. 191, na četvrtom spratu, broj stana 27, te su i na ovaj način izvršile njegovu identifikaciju. Prodavac i Kupac su neposredno prije zaključenja ovog Ugovora obišli predmetni stambeni prostor, te Kupac utvrdio da nije predmet zakupa. _____

2. PRODAJA

Prodavac se obavezuje da prenese na Kupca pravo svojine od 1/1 na nepokretnosti, bliže označene u tački 1. ovog Ugovora i da mu ga preda, a Kupac se obavezuje da Prodavcu isplati cijenu iz tačke 3. ovog Ugovora. _____

Notar je upozorio stranke, naročito Prodavca zakonskom statusu bračne imovine, da je ovaj pravni posao pravno valjan samo ako je nepokretnost koja je predmet prodaje njegova isključiva svojina, a za prodaju nepokretnosti u zajedničkoj svojini koja predstavlja bračnu tekovinu potrebna je saglasnost svih zajedničara- bračnog druga, pa Prodavac izjavljuje da predmetna nepokretnost predstavlja njegovu zajedničku imovinu koju je stekao u braku sa bračnim drugom Šušlavčević Dejanom koji izjavljuje da je saglasan sa ovim pravnim poslom. _____

3. CIJENA

Cijena nepokretnosti iz tačke 1. ovog Ugovora iznosi **78.000,00€** (sedamdesetosam hiljada eura). _____

Stranke su se sporazumjele da će cjelokupan iznos kupopordajne cijene Kupac isplatiti Prodavcu na dan zaključenja ovog Ugovora, a isplata će se izvršiti neposredno nakon potpisivanja ovog Ugovora uplatom na žiro račun Prodavca **br. 520032000006742109**, koji ima kod Hipotekrane banke AD Podgorica, a do tada notar neće izdavati cjelovite otpравke izvornika. _____

Notar je upozorio i podučio Prodavca mogućnostima njegovog obezbjeđenja u vezi sa davanjem saglasnosti (clausula intabulandi) i uknjižbe Kupca kao vlasnika nepokretnosti u naknadnoj ispravi, u momentu istplate kupopordajne cijene, pristajanje Kupca na izvršenje bez odlaganja na predmetu prodaje za iznos cijene, kao i na druge mogućnosti adekvatnog obezbjeđenja. _____

Notar je upozorio i podučio Kupca na mogućnosti njegovog obezbjeđenja, a u vezi rizika koji mogu nastupiti nakon zaključenja ovog Ugovora, kao što je ugovaranje i upisivanje _____

predbilježbe u katastar nepokretnosti prije isplate cijene, objasnio da i kako predbilježba osigurava Kupca, zatim ugovaranje isplate cijene na notarski račun za stranke i njenu isplatu s tog računa Prodavcu, tek kada se Kupac uknjiži u katastar nepokretnosti sa pravom svojine ili kada se predbilježi svojina. -----

U vezi navedenog stranke izričito izjavljuju da ne žele ugovoriti ni jednu od navedenih mjera obezbjeđenja i da žele, bez obzira na moguće posljedice, danas zaključiti ovaj Ugovor, budući da u ovom ugovoru Prodavac daje saglasnost za uknjižbu svojine, a Kupac isplaćuje kupoprodajnu cijenu u cjelosti odmah nakon potpisivanja ovog Ugovora. -----

4. PREDAJA U POSJED-----

Stranke su se sporazumjele da Kupac uđe u posjed nepokretnosti bliže označen u tački 1., danas, na dan zaključenja ovog ugovora, kada će sve koristi i tereti vezani za predmetnu nepokretnost preći sa Prodavca na Kupca. -----

Notar je upozorio stranke, posebno Kupca na opasnost od upisa zakonske hipoteke i podučio Kupca da zahtijeva potvrdu od Poreske uprave da Prodavac nema dugovanja za poreze i doprinose, pa Prodavac izjavljuju da je sav porez na predmetnu nepokretnost u potpunosti izmiren, a dokaz o tome će prezentovati kupcu na dan predaje predmetne nepokretnosti. -----

Prodavac izjavljuje da u slučaju da se do dana predaje na bilo koji način ustanovi da po bilo kom osnovu, ima dospjele a neplaćene obaveze koje se odnose na predmetnu nepokretnost (obaveze u vezi duga za utrošenu električnu energiju, vodu, smeće i ostale komunalije), da će sve obaveze u vezi električne energije, utrošene vode i ostalih komunalija u potpunosti izmirili, a dokaz o tome će predati odmah nakon zaključenja ovog Ugovora.-----

Od dana preuzimanja predmetne nepokretnosti sve obaveze po osnovu vlasništva prelaze na kupca, pa je kupac dužan da od trenutka stupanja u posjed nepokretnosti plaća naknadu za utrošenu električnu energiju, vodu, odvoz smeća, porez na nepokretnosti, kao i ostale obaveze u skladu sa zakonom. U slučaju da Prodavac pretrpi bilo kakvu štetu zbog toga što kupac nije ispoštovao svoje obaveze, dužan je Prodavcu naknaditi svu nastalu štetu sa pripadajućom kamatom. -----

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

Kupac izjavljuje da je nepokretnost koja je predmet ovog ugovora pregledao prije zaključenja ugovora i kupuje je u vidjenom stanju.-----
Prodavac garantuje Kupcu da prije zaključenja ovog Ugovora nije sa trećim licem zaključio ugovor ili predugovor o prodaji ove nepokretnosti, niti pak primio kaparu za nepokretnost koja je predmet ovog Ugovora. -----

Prodavac ne garantuje za vidljive i skrivene materijalne nedostatke, ali izjavljuje da mu nikakvi skriveni nedostaci nijesu poznati. Prodavac ne garantuje Kupcu za tačnost podataka o površini upisanoj u listu nepokretnosti i odriče se bilo kakvih potraživanja usled eventualno veće površine, sa kojim rizikom Kupac kupuje ovu nepokretnost.-----

Prodavac garantuje da je predmetna nepokretnost slobodna od upisanih i neupisanih prava i ograničenja, kao i da je ne terete nikakva potraživanja osigurana neuknjiženom hipotekom, kamatama, porezima, doprinosima i izjavljuje da odgovara za pravne nedostatke. -----
Prodavac se upozorava da je njegovo isključivanje od odgovornosti za nedostatke stvari ništavo, ako mu je eventualni nedostatak bio poznat i o njemu nije obavjestio Kupca. -----
Prodavac se upozorava na zaštitu od evikcije, a to je da ako na nepokretnosti koja je predmet ovog Ugovora postoji neko pravo trećeg, koje islučuje, umanjuje ili ograničava Kupčevo pravo, a o čijem postojanju Kupac nije obaviješten, Prodavac odgovara i garantuje

da ovo pravo ne postoji i nema pravnih smetnji za njegovo ostvarenje. U slučaju da se pojavi pravo ili pretenzija trećeg, Kupac može raskinuti ugovor i u svakom trenutku ima pravo na štetu.

Prodavac se upozorava i odgovoran je i za posebna ograničenja javno-pravne prirode koja Kupcu nijesu bila poznata, ako je za njih znao ili je znao da se mogu očekivati, a nije ih saopštio Kupcu.

6. IZJAVA ZA UKNJIŽBU (CLAUSULA INTABULANDI)

Prodavac je saglasan da se Kupac može, na osnovu ovog Ugovora, uknjižiti u katastar nepokretnosti sa pravom svojine od 1/1 na nepokretnosti, bliže označene u tački 1. ovog Ugovora, bez njegove druge posebne izjave.

7. TROŠKOVI I POREZI

Notar je poučio stranke da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom, odgovaraju solidarno i da mogu drukčije ugovoriti, pa nakon toga, stranke izjavljuju da troškove ovog notarskog zapisa snosi Kupac.

Porez na promet nepokretnosti snosi Kupac, kao sticalac nepokretnosti.

8. ODOBRENJA I PRAVO PREČE KUPOVINE

U konkretnom slučaju, ispitavši sve okolnosti, notar je saopštio strankama da ovaj ugovor ne podliježe nikakvim odobrenjima, ne postoji zakonsko pravo preče kupovine, niti je upisano ugovorno pravo preče kupovine.

9. POUKE I UPOZORENJA

Notar je poučio i upozorio stranke na sljedeće:

-da se pravo svojine na osnovu ovog ugovora stiče tek sa upisom u katastar nepokretnosti, te da Kupac treba da podnese zahtjev za uknjižbu prava svojine koje stiče na osnovu ovog ugovora;

-da prenos prava svojine po ovoj ispravi podliježe plaćanju poreza na promet nepokretnosti, ali da to nije uslov za uknjižbu prava svojine;

-da Poreska uprava utvrđuje poresku obavezu na osnovu isprave o sticanju nepokretnosti i da ukoliko je cijena iz isprave o sticanju nepokretnosti niža od tržišne, nadležni poreski organ, svojom procjenom utvrđuje tržišnu vrijednost nepokretnosti, prema tržišnim cijenama u trenutku nastanka poreske obaveze;

-da punoljetni državljanin Crne Gore sa prebivalištem na teritoriji Crne Gore koji prvi put stiču stambenu zgradu ili stan, radi rješavanja stambenih potreba, pod uslovom da nemaju stambenu zgradu ili stan u svojini na teritoriji Crne Gore, ne plaćaju porez na promet nepokretnosti, za površinu koja iznosi do 20 m² po članu domaćinstva;

-da je poreska osnovica poreza na promet nepokretnosti njena tržišna vrijednost u trenutku njenog sticanja, da poreska obaveza nastaje danom zaključenja ugovora, da se prijava za porez na promet nepokretnosti podnosi u roku od 15 dana od dana nastanka poreske obaveze;

-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, ako je prodavac za njih znao, ili je mogao znati, odnosno znao da se mogu očekivati, a nije ih saopštio kupcu;

-na cjelishodnost da se izvrši procjena predmetne nepokretnosti i o pravnim posljedicama i rizicima u slučaju postojanja prekomjernog oštećenja, odnosno nesrazmjere između davanja ugovorenih strana, pa stranke izjavljuju da su to razumjele, da ne žele vršiti procjenu vrijednosti i da im je poznata tržišna vrijednost predmetne nepokretnosti, koja je i izkazana u ovom Ugovoru;

-na zakonske odredbe, koje se odnose na zajedničku svojinu-bračnu tekovinu, te da imovina stečena tokom trajanja bračne zajednice po sili zakona predstavlja zajedničku svojinu, osim ako je stečena nasljeđem, poklonom ili drugim oblicima besteretnog sticanja, pa kupac izjavljuje da razumije smisao i značaj prethodnog upozorenja; -----
 -da se na sve odnose između ugovornih strana koji nisu regulisani ovim ugovornom primjenjuju shodne odredbe Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o svojinskopравnim odnosima i drugih relevantnih propisa. -----

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. -----

Da će notar, po službenoj dužnosti, otpравak ovog ugovora dostaviti Poreskoj upravi i Upravi za nekretnine. -----

Da sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti notarski obrađene, u protivnom se smatraju ništavnim i ne proizvode pravno dejstvo. -----

Stranke ovlašćuju notara 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. -----

Ova odredba posebno podrazumijeva saglasan pristanak stranaka za ovlašćenje notaru da na zahtjev Katastra nepokretnosti ili drugih organa ovaj Ugovor mijenja ili dopunjava ili ispravlja pojedine odredbe, koje suštinski ne mijenjaju pravnu prirodu posla, ali su nužne za realizaciju i provođenje ove notarski obrađene isprave u registar katastra nepokretnosti. -----

Stranke ovlašćuju notara da u njihovo ime notar sačini i podnese zahtjev za upis svojine na predmetnoj nepokretnosti Upravi za nekretnine. -----

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema Tarifi o naknadama za rad i naknadama troškova notara (Sl. list CG br.6/12), a na sljedeći način: Tarifni broj 1: 300,00 €, Tarifni br. 19 tač. 1 : 10,00€, PDV od 21% u iznosu od 65,10 € je obračunat.- -----

Od ove notarske isprave dobijaju:-----

OTPRAVAK IZVORNIKA-----

-Prodavac (1)-----

-Kupac (1)-----

-Uprava za nekretnine - PJ Podgorica (1)-----

-Poreska uprava (1)-----

Notar je pročitao notarski zapis strankama, neposrednim pitanjima se uvjerio da isti odgovara volji stranaka, nakon čega su izjavile da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i svojeručno, kako slijedi, potpisuju u prisustvu stranaka i ovog notara, nakon čega zapis potpisuje i ovaj notar. -----

U Podgorici, dana 04.04.2018.godine (četvrtog četvrtog dvijehiljadeosamnaeste) u 15,20 (petnaestidvadeset) časova. -----

Ja, NOTAR **Adžić Jadranka** sa službenim sjedištem u Podgorici, ul.Karađorđeva br.3, potvrđujem da sam ovaj otpравак uporedila sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da je doslovno podudaran sa izvornikom.

Ovaj je otpравак ovjeren i potpun bez priloga.

Otpравак je sastavljen za **Upravu za nekretnine – PJ Podgorica**.

Naknada za rad i naknada troškova notara se ne obračunava u smislu Tarifnog broja 1. tačka 3. Tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara (Sl.list CG 6/12).

UZZ broj 132/2018

U Podgorici, 04.04.2018.god.

