



MIRA BOGIĆEVIĆ
Mira Bogićević



UGOVOR O PRODAJI

Podgorica, Dalmatinska 10.

OTPRAVAK
IZVORNIKA

CrnaGora
Notar
Bogić Mira
Podgorica

UZZ 17/2012

Dana 18.01.2012.godine (osamnaestog januara dvije hiljade dvanaeste) u 9 (devet) časova kod mene, notara Bogić Mire, sa službenim sjedištem u Podgorici, Dalmatinska 10, pristupile su ugovorne strane, sa zahtjevom da notarski obradim izjave njihove volje o prodaji nepokretnosti i to: -----

INDUSTRIAIMPORT-INDUSTRIAIMPEX AD PODGORICA, sa sjedištem u Podgorici, Bulevar Svetog Petra Cetinjskog br.1/A/VII, upisan u Centralni registar Privrednog suda pod registarskim brojem 4-00000053/016 (četiri-nula nula nula nula nula pet tri/ nula jedan šest) i matičnim brojem 02013576 (nula dva nula jedan tri pet sedam šest), kao prodavac (u daljem tekstu: prodavac), koje zastupa izvršni direktor -----

SRETEN ĐIKANOVIĆ, iz Cetinja, Ul. V. Mićunovića III/1, rođen 29.11.1963. godine (dvadeset devetog novembra hiljadu devetsto šesdeset treće) u Cetinju, dipl. ekonomista, sa JMBG 2911963250045 (dva devet jedan jedan devet šest tri dva pet nula nula četiri pet), državljanin Crne Gore, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu reg.br.338544202 (tri tri osam pet četir četiri dva nula dva) izdatu od MUP-a FL Cetinje dana 04.12.2008.godine (četvrtog decembra dvije hiljade osme), sa rokom važenja 10 (deset) godina, kao zastupnik (u daljem tekstu: zastupnik) -----

DRUŠTVO ZA TRGOVINU, PROMET I USLUGE "FARMEGRA" D.O.O PODGORICA, sa sjedištem u Podgorici, Ul. 4.jul bb., upisan u Centralni registar Privrednog suda pod registarskim brojem 5-0117430/021(pet-nula jedan jedan sedam četiri tri nula/nula dva jedan) i matičnim brojem 02281864 (nula dva dva osam jedan osam šest četiri), kao kupac (u daljem tekstu: kupac), kojeg zastupa izvršni direktor -----

LAZAR KOMNENIĆ, iz Podgorice, Bulevar Džordža Vašingtona, zgrada "Normal", ulaz IV, rođen u Sarajevu 23.09.1972. (dvadeset trećeg septembra hiljadu devesto sedamdeset druge) godine, po zanimanju, oženjen, sa JMBG 2309972170001 (dva tri nula devet devet sedam dva jedan sedam nula nula nula jedan), državljanin Crne Gore, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu reg. broj 921244379 (devet dva jedan dva četiri četiri tri sedam devet) izdata od MUP PJ Podgorica od 27.11.2009. (dvadeset sedmog novembra dvije hiljade devete) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, kao zastupnik (u daljem tekstu: zastupnik) -----

Nakon što sam ustanovila da se nepokretnost koja je predmet prodaje nalazi na mom službenom području, te se uvjerila u pravu volju stranaka, kao i to da se nijesu stekli uslovi za zaključivanjem ugovora o prodaji, te im objasnila pravne domete i posledice namjeravanih izjava volje, a iz razgovora ustanovila da su sposobne i ovlaštene za preduzimanje ovog pravnog posla, stranke su se saglasile da se zaključi sledeći: -----

UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI -----

I PREDHODNE NAPOMENE -----

U postupku koji je prethodio sačinjavanju ovog predugovora, stranke su notar u dostavile

potrebnu dokumentaciju kao dokaz da su ovlaštene za zaključivanje istog. -----

Izvršen je uvid u Izvod iz Centralnog registra Privrednog suda u Podgorici, od 09.12.2011.godine, pa ga u ovjerenom prepisu prilažem uz izvornik. Notar je iz istog utvrdio da je INDUSTRIAIMPORT-INDUSTRIAIMPEX A.D PODGORICA, evidentiran pod registarskim brojem 4-0000053/016 (četiri-nula nula nula nula nula nula pet tri/ nula jedan šest) i matičnim brojem 02013576 (nula dva nula jedan tri pet sedam šest), te utvrdila da je u svojstvu osobe ovlaštene za zastupanje navedenog društva upisan izvršni direktor Sreten Đikanović. -----

Izvršen je uvid u Izvod iz Centralnog registra Privrednog suda u Podgorici, od 09.12.2011. godine, pa ga prilažem uz izvornik. Notar je iz istog utvrdio da je "FARMEGRA" D.O.O PODGORICA, evidentiran pod registarskim brojem brojem 5-0117430/021 (pet-nula jedan jedan sedam četiri tri nula/nula dva jedan) i matičnim brojem 02281864 (nula dva dva osam jedan osam šest četiri), te utvrdila da je u svojstvu osobe ovlaštene za zastupanje navedenog društva upisan izvršni direktor Lazar Komnenić. -----

Izvršen je uvid u prepis lista nepokretnosti 5650 KO Donja Gorica, izdat od Uprave za nekretnine PJ Podgorica broj 101-956-11-733/2012 od 17.01.2012.godine, koji se prilaže ovom izvorniku nakon što je pročitana strankama. Uvidom u označeni list nepokretnosti ustanovila sam da je: -----

U "A" listu označenog lista nepokretnosti upisana je kat. parcela 4043/6, koja po načinu korišćenja predstavlja livadu 4. klase površine 1908 m2, kat. parcela 4051/1, koja po načinu korišćenja predstavlja šume 2. klase površine 978 m2, kat. parcela 4052/2, koja po načinu korišćenja predstavlja pašnjak 3. klase površine 1026 m2, što čini ukupnu površinu od 3912 m2. -----

U "B" listu, kao nosilac prava, na kat. parcelama označenim u „A“ listu predmetnog lista nepokretnosti, sa pravom korišćenja 1/1 upisana je Zetagradska doo Podgorica, a sa pravom svojine 1/1, upisan je Glavni Grad - Podgorica. -----

U "G" listu – Ne postoje upisani tereti i ograničenja na nepokretnostima iz „A“ lista -----

Notar je stranke poučio na mogućnost da prije sačinjavanja ovog zapisa izvrši neposredni uvid u predmetni list nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti i 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 izdavanja predmetnog prepisa lista nepokretnosti, došlo do promjene podataka koji se upisuju u listu nepokretnosti za predmetne parcele, kao i za mogućnost nesaglasnosti predočenog prepisa 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. -----

Notar poučava ugovarače da mogu podnijeti zahtjev za promjenu upisanog osnova prava u listu nepokretnosti 5650 KO Donja Gorica. Naime, prodavac je kupio predmetne nepokretnosti od "Zetagradske", koja je upisana sa pravom korišćenja istih, a ne sa pravom svojine, koje pravo faktički ima. Obzirom na odredbu člana 419 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima CG, postoji osnov za transformaciju prava korišćenja u pravo svojine. -----

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Ugovarači saglasno izjavljaju da je početkom decembra 2011.godine Upravi za nekretnine PJ Podgorica podnesen zahtjev za upis hipoteke na nepokretnostima evidentiranim u ovom listu nepokretnosti. Naime, ovim nepokretnostima se, između ostalih, obezbjeđuje potraživanje Podgoričke banke societe generale group AD po osnovu Ugovora o dugoročnom kreditu br. 00-421-3400020.6 od 22.11.2011. godine, koji je Banka zaključila sa "Farmegra" doo Podgorica, kao korisnikom kredita, a po osnovu kojeg je odobren iznos kredita 1.800.000,00 € eura (jedanmilionsamstotinahiljada 00/100). Potraživanje Banke obezbijedjeno hipotekom, po osnovu označenog Ugovor o dugoročnom kreditu podrazumijeva glavni dug, kamate i druga sporedna potraživanja kao i troškove eventualne prinudne naplate. Predmetnim Ugovorom o kreditu kao krajnji rok dospijeca potraživanja predviđen je 22.11.2018. godine. -----

Notar vrši uvid u dvije saglasnosti Banke i to: -----
 -Saglasnost Podgoričke banke societe generale group AD, kod koje je zavedena pod brojem 14128 od 13.11.2011.godine, kojom se dozvoljava prenos prava svojine na nepokretnostima iz lista nepokretnosti 5650 KO Donja Gorica sa Zetogradnje DOO Podgorica na Industriajimport-industriajimpex AD Podgorica i, druga,
 -Saglasnost Podgoričke banke societe generale group AD, kod koje je zavedena pod brojem 14129 od 13.11.2011.godine, kojom se dozvoljava prenos prava svojine na nepokretnostima iz lista nepokretnosti 5650 KO Donja Gorica sa Industriajimport-industriajimpex AD Podgorica na "Farmegra" d.o.o Podgorica. -----

Stranke su odbile čitanje navedenih saglasnosti, uz obrazloženje da im je poznat njihov sadržaj, nakon čega se iste prilažu uz ovaj izvornik. -----

Uvidom u Predugovor o prodaji nepokretnosti, notar je konstatovao da je isti zaključen između ugovarača, kod ovog notara, dana 13.12.2011.godine pod poslovnom oznakom 296/2011. Ovim predugovorom se Industriajimport- industriajimpex AD Podgorica obavezala da na "Farmegra" d.o.o Podgorica prenese pravo svojine na nepokretnostima iz lista nepokretnosti 5650 KO Donja Gorica čim se steknu uslovi za isto odnosno odmah nakon što prodavac zaključi ugovor o razmjeni nepokretnosti sa "Zetogradnja" DOO Podgorica, te upiše pravo svojine na istim. Na predmetnoj nepokretnost je predviđena izgradnje objekta uz magistralni put, poslovno komercijalnog sadržaja. Stranke su odbile čitanje označenog predugovora uz obrazloženje da im je njegova sadržina poznata. Obzirom da se izvornik predugovora čuva kod ovog notara, isti se neprilaže uz ovaj izvornik. -----

Notar je izvršio uvid u otpravak izvornika Zapisa o potvrdi private isprave, sačinjen 19.12.2011. kod notara Lidije Klikovaca pod poslovnom oznakom UZZ 342/11, kojim zapisom je potvrđen Ugovor o razmjeni nepokretnosti, zaključen između Zetogradnja DOO Podgorica i Industriajimport-industriajimpex AD Podgorica. Označenim ugovorom Zetogradnja d.o.o. Podgorica je predmetne nepokretnosti prenijela u vlasništvo Industriajimport industriajimpex AD Podgorica. Stranke su odbile čitanje označenog ugovora uz obrazloženje da im je njegova sadržina poznata, nakon čega se ovjereni dio ovog otpravka koji sadrži Zapis o potvrdi private isprave i Ugovor o razmjeni nepokretnosti, prilaže uz ovaj izvornik. -----

Vrši se uvid u Rješenje Uprave za nekretnine PJ Podgorica, broj 954-101-UP-11978/11 od 17.01.2012.godine, kojim se, između ostalog, dozvoljava promjena upisa u kat.operatu za KO Donja Gorica pa se u listu nepokretnosti 5650, na kat. parceli 4043/6, kat. parceli 4051/1 i kat. parceli 4052/2 upisuje Industriajimport-industriajimpex AD Podgorica, u B listu korišćenje, u dijelu posjeda od 1/1, sa osnovom sticanja razmjena. Teret iz "G" lista se

prenosi. Notar konstatuje da, nakon konačnosti ovog rješenja, prodavac je ovlašten da zaključi ovaj ugovor, obzirom da je, faktički, stekao pravo svojine. -----

Kupac izjavljuje da je već u posjedu kat. parcela iz lista nepokretnosti 5650 KO Donja Gorica, te da iste nijesu predmet zakupnog odnosa. -----

Prodavac i kupac izričito zahtijevaju da notar sačini ugovor o prodaji nepokretnosti na osnovu dokumentacije koja mu je predočena i time preuzimaju na sebe sve moguće posledice koje bi mogle proizići iz zaključenja ovog pravnog posla. -----

II PREDMET PRODAJE -----

Prodavac se obavezuje da na kupca "Farmegra" D.O.O Podgorica u cjelosti prenese pravo svojine (1/1) na kat. parceli 4043/6, livada 4. klase, površine 1908 m², kat. parceli 4051/1, šuma 2. klase, površine 978 m², kat. parceli 4052/2, pašnjak 3. klase, površine 1026 m², evidentiranim u lista nepokretnosti 5650 KO Donja Gorica. Istovremeno, kupac se obavezuje da prodavcu isplati kupoprodajnu cijenu iz tačke III ovog ugovora. -----

Kupac "Farmegra" doo Podgorica, čiji je dug, između ostalog, obezbijedjen hipotekom na predmetnim nepokretnostima, izjavljuje da prihvata sve kat.parcele, navedene u stavu 1 ove tačke, sa upisanom hipotekom. -----

III CIJENA -----

Cijena nepokretnosti iz tačke II ovog ugovora iznosi EUR 639.000,00 (slovima:šestotridesetdevehiljadaeura), koju će cijenu kupac isplatiti prodavcu, u skladu sa svojim suvlasničkim udjelima, na žiro račun broj 550-5749-05 koji prodavac ima kod Podgoričke banke societe generale group AD, u šest tranši, prema sledećoj dinamici: -----

- Iznos od EUR 120.000,00 (slovima:stodvadesethyljadaeura) do 31.12.2011.godine
- Iznos od EUR 120.000,00 (slovima:stodvadesethyljadaeura) do 26.01.2012.godine
- Iznos od EUR 120.000,00 (slovima:stodvadesethyljadaeura) do 26.04.2012.godine
- Iznos od EUR 120.000,00 (slovima:stodvadesethyljadaeura) do 26.07.2012.godine
- Iznos od EUR 120.000,00 (slovima:stodvadesethyljadaeura) do 26.10.2012.godine
- Iznos od EUR 39.000,00 (slovima:tridesetdevehiljadaeura) do 26.01.2013.godine

Prodavac se obavezuje da će, nakon poslednje uplate i izmirenja cjelokupne prodajne cijene, kupcu izdati potvrdu o prijemu iznosa prodajne cijene, koju će ovjeriti kod nadležnog organa. -----

Na upozorenje notara prodavcu da ugovor ne sadrži odredbe kojim bi se osigurao za slučaj ne plaćanja ili kašnjenja uplate od strane kupca, a nije ni ugovorena kamata, isti izjavljuje da ne želi ugovarati bilo kakva obezbjedjenja. -----

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

Nepokretnosti iz člana II ovog ugovora prodavac prodaje bez garancije da ima površinu navedenu u listu nepokretnosti. -----

Prodavac ne garantuje za vidljive i skrivene materijalne nedostatke. Prodavac izjavljuje da mu skriveni nedostaci nijesu poznati. Kupac izjavljuje da je faktički već stupio u posjed nepokretnosti koje su predmet prodaje i izvršio uvid u njihovo stvarno stanje. -----

Prodavac garantuje da predmetne nepokretnosti ne terete nikakva potraživanja osigurana uknjiženom ili neuknjiženom hipotekom, osim hipoteke kojom se obezbjeđuje označeno potraživanje Podgoričke banke, po osnovu kredita korisnika "Farmegra" d.o.o.Podgorica, ovdje kupca. -----

Prodavac izjavljuje da nepokretnost nije predmet ugovora o zakupu. -----
 Prodavac garantuje kupcu da sa danom obrade ove notarske isprave, nekretnine iz tačke II ovog ugovora, nijesu predmet nikakvog spora niti drugog pravnog posla, a prodavac garantuje da nepokretnost nije prethodno otuđena trećim licima i da je kupcu prodaje kao savjestan vlasnik i posjednik. Prodavac se obavezuju da kupcu pruži zaštitu od evikcije i lično snosi odgovornost za ove garancije.-----

V PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI -----

Posjed, koristi, tereti i opasnosti prelaze na kupce na dan zaključenja ugovora o prodaji predmetne nepokretnosti. -----

VI SAGLASNOST ZA UKNJIŽBU (CLAUSULA INTABULANDI)-----

Prodavac je saglasan da se, na osnovu ovog ugovora, kupac uknjiži u katastru nepokretnosti sa pravom svojine 1/1, na kat. parceli 4043/6, livada 4. klase, površine 1908 m2, zatim kat. parceli 4051/1, šuma 2. klase, površine 978 m2, te kat. parceli 4052/2, pašnjak 3. klase, površine 1026 m2, sve evidentirane u lista nepokretnosti 5650 KO Donja Gorica -----

Notar je ovlašćen da ovu saglasnost odmah uputi Upravi za nekretnine PJ Podgorica.-----

VII TROŠKOVI I POREZI -----

Notar je poučio stranke da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom odgovaraju solidarno a da mogu drukčije ugovoriti. Nakon toga, stranke izjavljuju da troškove ovog notarskog zapisa i druge troškove u vezi s tim, kao i porez na promet nepokretnosti, snosi kupac.-----

VIII ODOBRENJA I PRAVO PREČE KUPOVINE-----

U konkretnom slučaju, ispitavši sve okolnosti, notar je saopštio strankama da ovaj ugovor ne podliježe nikakvom odobrenju, pa je ovaj pravni posao završen saglasnom voljom ugovornih strana. -----

Takodje, ne postoji zakonsko pravo preče kupovine, niti je upisano ugovorno pravo preče kupovine. Prodavac istovremeno izjavljuje da ne postoji neupisano ugovorno pravo preče kupovine. -----

IX POUKE I UPOZORENJA -----

-Notar je poučio i upozorio stranke na sledeće:-----

- da se pravo svojine stiče upisom u katastar nepokretnosti -----
- da isključenje od odgovornosti za pravne nedostatke nema dejstva ako je prodavac za njih znao. -----
- da će notar, po službenoj dužnosti, otpравak ovog ugovora dostaviti Upravi za nekretnine PJ Podgorica i Poreskoj upravi CG -----

X ZAVRŠNE ODREDBE

Ugovorne strane ovlašćuju notara da izvrši eventualne ispravke i dopune izvornika u pogledu očitih štamparskih grešaka, kao i eventualnih tehničkih grešaka prilikom sačinjavanja izvornika, ali samo u slučaju da je nesporno da su tražene ispravke u saglasnosti sa voljom stranaka koja je danas utvrđena i da odmah po izvršenim ispravkama i dopunama dostavi ugovornim stranama otpравak ispravljenog izvornika.

Ovaj ugovor sačinjen je u obliku notarskog akta čiji izvornik ostaje u arhivi notara sa priložima, a po jedan primjerak otpравka izvornika daje se strankama i to:

OTPRAVAK

Prodavac (1)
 Kupac (1)
 Uprava za nekretnine PJ Podgorica (1)
 Poreska uprava CG (1)

Naknada za rad i naknada troškova obračunata je prema Notarskoj tarifi na sledeći način: ---
 Naknada za rad notara je naplaćena po tarifnom broju 1 tačka 8 Tarife o nagradama i naknadama za rad notara u iznosu od 1.000,00 eura, što sa PDV od 170,00 eura iznosi ukupno 1.170,00 eura, a troškovi nijesu naplaćeni. ---

Notar je pročitao strankama ovaj akt, neposrednim pitanjima se uvjerio da sadržaj odgovara njihovoj slobodnoj volji, nakon čega su stranke izjavile da su razumjele sadržaj ovog pravnog posla te su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i svojeručno potpisuju u prisustvu ovog notara, nakon čega je zapis potpisao i ovaj notar. ---

U Podgorici, dana 18.01.2012.godine (osamnaestog januara dvije hiljade dvanaeste godine) u 9,30 (devet i trideset) časova.

Za PRODAVCA

INDUSTRIJAIMPORT-INDUSTRIJAIMPEX AD PODGORICA
 IZVRŠNI DIREKTOR
 SRETEN ĐIKANOVIĆ

Sreten Đikanović
 Za KUPCA



“FARMEGRA” D.O.O PODGORICA,
 IZVRŠNI DIREKTOR
 LAZAR KOMNENIĆ

Lazar Komnenić



NOTAR
 MIRA BOGIĆ

Mira Bogić



CRNA GORA
 NOTAR
 BOGIĆ MIRA
 PODGORICA