**U G O V O R**

## O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI

(NACRT UGOVORA)

Kojeg dana \_\_\_\_\_\_\_\_.2019.g. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ dvije hiljade osamnaeste godine) u Podgorici, zaključuju ugovorne strane:----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

|  |
| --- |
| **1) „13.jul – Plantaže“ Akcionarsko društvo iz Podgorice**, sa sjedištem u Podgorici,  Put Radomira Ivanovića br.2, koje je u CRPS u Podgorici registrovano pod brojem  40000895, matični broj 02016281, pretežna djelatnost: Gajenje grožđa, šifra djelatnosti: 121, koje zastupa Verica Maraš, izvršni direktor, **u daljem tekstu: Prodavac**.------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------ |

**i**

**2) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, **u daljem tekstu: Kupac.**--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

***Uvodne odredbe***

Ugovorne strane su se saglasile da zaključe ovaj ugovor u cilju realizacije kupoprodaje nepokretnosti, u površini od \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_m², koja se nalazi u \_\_\_\_\_\_\_\_\_, upisana u l.n.br.\_\_\_\_\_\_ KO \_\_\_\_\_\_, na kat.parceli br.\_\_\_\_\_\_\_, ukupne površine \_\_\_\_\_\_\_\_\_m², upisane kao, svojina Prodavca dijelom 1/1, bez tereta i ograničenja, saglasno listu nepokretnosti br.\_\_\_\_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ izdat od Uprave za nekretnine Crne Gore, koji čini sastavni dio ovog Ugovora.------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------ Skica položaja kat.parcela br. (l.n.br.\_\_\_\_\_\_\_\_)“ izrađene je od strane geodetske firme \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ DOO Podgorica od \_\_\_\_\_\_\_\_\_2019.g., i čini sastavni dio ovog Ugovora.-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ugovorne strane saglasno konstatuju da je:

* Odbor direktora Prodavca dana \_\_\_\_\_\_\_ donio Odluku o prodaji nepokretnosti br. \_\_\_\_\_ ,koje su predmet ovog ugovora
* da je Prodavac saglasno Pravilniku o uslovima i načinu prodaje nepokretnosti u vlasništvu „13.Jul Plantaže“ AD , objavio Javni poziv za prodaju nepokretnosti koje su predmet ovog ugovora, putem prikupljanja ponuda dana\_\_\_\_\_\_\_\_\_u dnevnim listovima\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
* da je Kupac dostavio ponudu broj \_\_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_\_ u svemu saglasnu sa objavljenim javnim pozivom od strane Prodavca, te da je Odbor direktora usvojio Zapisnik sa otvaranja ponuda i odobrio zaključenje ugovora sa Kupcem, kao najpovoljnijim ponudjačem.

Ugovorne strane su saglasne da danas zaključe ovaj ugovor, s tim da će isti stupiti na pravnu snagu, tek nakon što Kupac isplati Prodavcu ugovorenu kupoprodajnu cijenu, o čemu će ugovorne strane dostaviti odgovarajući dokaz postupajućem Notaru, radi izdavanja cjelovitog otpravka ovog ugovora, pa imajući u vidu naprijed navedeno, ugovorne strane pristupaju zaključenju Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, kako slijedi:

***Predmet kupoprodaje***

**Član 1**

Prodavac prenosi Kupcu u svojinu nepokretnosti koje su kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica upisane kao isključiva svojina Prodavca, u l.n.br. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ KO\_\_\_\_\_\_\_\_i to kat.parcele broj\_\_\_\_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_kultura i klasa, površine \_\_\_\_\_\_\_m², a Kupac se obavezuje da Prodavcu isplati ugovorenu kupoprodajnu cijenu.-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

***Kupoprodajna cijena i način isplate***

**Član 2**

Ukupna kupoprodajna cijena za predmetnu nepokretnost iz čl.1 Ugovora, iznosi **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_€ (slovima: eura** ).----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Član 3**

Kupac se obavezuje da iznos kupoprodajne cijene od **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ € (slovima\_\_\_\_\_\_\_\_\_ eura**) isplati Prodavcu u roku od 3 (tri) dana od dana zaključenja ovog Ugovora, na njegov žiro račun br. 550-1092-08 koji ima kod Podgoričke banke, o čemu će obavijestiti Prodavca dostavljanjem dokaza o uplati.---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ukoliko Kupac ne postupi u skladu sa obavezom iz stava 1 ovog člana, Prodavac stiče pravo na jednostrani raskid ugovora, i na aktiviranje bankarske garancije, priložene uz ponudu kupca.-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

***Uslovi za sticanje prava na uknjižbu***

**Član 4**

Ugovorne strane su saglasne da Prodavac neće izdati Kupcu saglasnost i dozvolu za uknjižbu na predmetnim nepokretnostima, ukoliko mu Kupac, u skladu sa članom 3 stav 1 ugovora, ne isplati ukupnu kupoprodajnu cijenu.---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene iz člana 2 ugovora, Kupac stiče pravo da kod Uprave za nekretnine upiše pravo svojine na predmetnim nepokretnostima.---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Ovo pravo Kupac će ostvariti na osnovu saglasnosti (clausula intabulandi), koju Prodavac daje u čl.5 ovog Ugovora, pa ugovorne strane nalažu Notaru da otpravak akta, koji sadrži *clausulu intabulandi* za uknjižbu Kupca, preda Kupcu tek kada Prodavac pisanim putem potvrdi Notaru da su uslovi iz st.1 ovog člana za uknjižbu Kupca ispunjeni, odnosno da je kupoprodajna cijena iz člana 2 Ugovora u cjelosti isplaćena.**------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------- U skladu sa ovim članom, Notar će predmetni Ugovor nakon zaključenja izdati strankama isključivo u formi djelimičnog otpravka.

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Kupac je saglasan da zahtjev za upis prava vojine na predmetnoj nepokretnosti kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica, o njegovom trošku, podnese Notar.-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

***Saglasnost za uknjižbu( clausula intabulandi)***

**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 CG PJ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, na nepokretnosti upisanoj u l.n.br.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ KO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, i to kat.parceli br.\_\_\_\_\_ \_\_\_\_, ukupne površine \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ m², kao isključivi vlasnik u obimu prava 1/1,**

**bez tereta i ograničenja, nakon isplate ukupne kupoprodajne cijene. -------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

***Primopredaja nepokretnosti***

**Član 6**

Ugovorne strane su saglasne da će nakon izdavanja cjelovitog otpravka ovog ugovora sačiniti među sobom Zapisnik o primopredaji predmetne nepokretnosti.-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Danom uknjižbe u katastar nepokretnosti, na Kupca prelaze stečena prava, kao i obaveze u vezi daljeg raspolaganja predmetnom nepokretnošću (porezi, tekući i svi ostali troškovi).---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Prodavac se obavezuje da sve poreske i druge troškove koji su teretili predmetnu nepokretnost do dana uknjižbe Kupca izmiri o svom trošku, kao i troškove koji su ispostavljeni nakon uknjižbe Kupca, a odnose se na period do tog dana.----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

***Odgovornost za pravne i materijalne nedostatke***

**Član 7**

Prodavac garantuje da nije sa trećim licem prije ovog ugovora zaključio bilo kakav ugovor ili predugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine, 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 nepokretnostima, opisanim u čl. 1 Ugovora. Prodavac garantuje Kupcu da predmetne nepokretnosti nijesu predmet bilo kakvog sudskog, upravnog ili drugog postupka, niti su pod zabranom raspolaganja.. Prodavac garantuje Kupcu da su nepokretnosti slobodne od bilo kakvih neupisanih prava trećih lica i ograničenja,da nijedno lice nema pravo preče kupovine nepokretnosti, ne postoje bilo kakve stvarne službenosti u korist drugih nepokretnosti, ne terete ih nikakva potraživanja, osiguranja neuknjiženom hipotekom, kamate , porezi i doprinosi, kao i da iste nijesu predmet ugovora o zakupu , niti podliježu bilo kakvom drugom ugovornom aranžmanu koji stvara obavezu prenosa prava svojine na treća lica, a koji bi onemogućio kupca da stekne pravo svojine i bude uknjižen kod Uprave za nekretnine kao isključivi vlasnik predmetnih nepokretnosti.

Prodavac garantuje Kupcu da mu nikakvi skriveni nedostaci predmeta Ugovora nijesu poznati.

Član 8

U slučaju da nastupi bilo kakvo ograničenje stečenog prava Kupca u odnosu na predmetnu nepokretnost od strane trećeg lica, Prodavac je dužan da na poziv Kupca oslobodi u razumnom roku nepokretnost od prava ili pretenzija trećeg i pruži Kupcu punu pravnu zaštitu njegovih prava, kao i naknadi mu nastalu štetu, u skladu sa zakonom i ugovorom.-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Član9**

***IZJAVE I GARANCIJE PRODAVCA***

**9.1.**Prodavac izjavljuje i garantuje Kupcu da ima potrebno ovlašćenje da zaključi i izvrši ovaj ugovor, bez saglasnosti bilo koje treće strane.

**9.2.** Prodavac izjavljuje i garantuje Kupcu da potpisivanje i izvršenje od strane Prodavca njegovih obaveza po ovom Ugovoru neće dovesti do kršenja bilo koje odredbe važećih propisa Crne Gore, da neće dovesti do kršenja bilo koje odredbe Pravilnika, Statuta ili Odluke organa Prodavca.

**9.3**.Prodavac izjavljuje i garantuje da za zaključenje i izvršenje ovog ugovora nije potrebno bilo kakvo odobrenje državnog ili drugog organa.

**9.4.**Prodavac izjavljuje i garantuje Kupcu da u momentu prodaje ne postoje nikave okolnosti koje bi negativno ograničavale neprekidno posjedovanje i korišćenje nepokretnosti.

**9.5.** U slučaju da se izjave i garancije ispostave neistinitim, prodavac se obavezuje da postupi u skladu sa odredbama člana 8 ovog Ugovora.

**Član 10**

**Troškovi**

Porez na promet nepokretnosti, naknadu za rad Notara i ostale troškove vezane za prenos vlasništva snosi Kupac.

***Završne odredbe***

**Član 11**

Ugovorne strane su saglasne da je ovaj ugovor zaključen u odsustvu prinude, prijetnje, prevare , stvarne ili pravne zablude, te da predstavlje slobodno izraženu volju ugovornih strana.

**Član 12**

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 postignu sporazum, eventualni sporovi rješavaće se kod nadležnog suda u Podgorici.--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Član 13**

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

**Član 14**

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 CG PJ Podgorica i drugim nadležnim državnim organima zahtjev za ispravku greške.-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ovaj ugovor je nakon solemnizacije kod ovlašćenog Notara, zaključen u \_\_\_\_\_\_( slovima:\_\_\_) primjeraka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po \_\_\_\_\_\_\_\_\_ primjerka.

**P R O D A V A C K U P A C**

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------