OTPRAVAK
DIJELA AKTA

UZZ.br.271/2017
Br.NKCG-KO-112/2017

CRNA GORA
NOTAR
RAKOČEVIĆ NELA
Tivat, Trg Magnolija, Ulaz 3B, stan 8

Dana 24.10.2017. (dvadeset četvrtog oktobra dvije hiljade sedamnaeste) godine, u 11:00 h (jedanaest časova), preda mnom, dolje potpisanim notarom Rakočević Nelom, sa službenim sjedištem u Tivtu, Trg Magnolija, Ulaz 3B, stan 8, na osnovu Rješenja Notarske Komore Crne Gore, Br.NKCG-KO-112/2017 od 16.10.2017.(šesnaestog oktobra dvije hiljade sedamnaeste) godine, u cilju sačinjavanja **Ugovora o kupoprodaji**, pristupili su :----------

1. OPŠTINA KOTOR, sa sjedištem u Kotoru, Stari Grad Kotor 317, **(u daljem tekstu: Prodavac), koju zastupa gospodin Željko Dapčević**, rođen dana 18.09.1955. (osamnaestog septembra hiljadu devetsto pedeset pete) godine, u Cetinju, [redacted] sa prebivalištem [redacted] po zanimanju diplomirani pravnik, državljanin Crne Gore, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj [redacted] izdata od FL PJ Herceg Novi, dana 17.11.2009. (sedamnaestog novembra dvije hiljade devete) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina(u daljem tekstu: **Punomoćnik Prodavca**).----------

2. Gospodin **Krsto Mačić,** od oca Ivana, rođen dana 27.09.1969. (dvadeset sedmog septembra hiljadu devetsto šezdeset devete) godine, u Kotoru, [redacted] državljanin Crne Gore, po zanimanju pomorac, oženjen, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj: [redacted], izdata od FL Kotor, dana 08.05.2008. (osmog maja dvije hiljade osme) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, (**u daljem tekstu: Kupac**). ----------

Ovlašćenje za zastupanje Prodavca utvrdila sam uvidom u Odluku o otkupu zemljišta radi dokompletiranja urbanističke parcele, Skupštine Opštine Kotor, broj 11-14880, od 25.09.2017. (dvadeset petog septembra dvije hiljade sedamnaeste) godine, Otpravak izvornika Punomoćje UZZ.br.918/2017, od 23.10.2017. (dvadeset trećeg oktobra dvije hiljade sedamnaeste) godine, sačinjeno od strane notara Branke Kašćelan, sa službenim sjedištem u Kotoru, dato od strane Predsjednika opštine Kotor i Punomoćje broj 01-16307, od 19.10.2017. (devetnaestog oktobra dvije hiljade sedamnaeste) godine.----------

Prethodno navedenom Odlukom Skupština Opštine Kotor je ovlastila Predsjednika Opštine za zaključenje ovog pravnog posla, a Predsjednik Opštine Kotor, je Punomoćjem UZZ.br.918/2017, od 23.10.2017. (dvadeset trećeg oktobra dvije hiljade sedamnaeste) godine, sačinjeno od strane notara Branke Kašćelan, sa službenim sjedištem u Kotoru, i Punomoćjem broj broj 01-16307, od 19.10.2017. (devetnaestog oktobra dvije hiljade sedamnaeste) godine, ovlastio gospodina Željka Dapčevića, za zaključenje predmetnog Ugovora o kupoprodaji.----------

UVODNE NAPOMENE----------

U pripremnom postupku, notar je identifikovao stranke, te izvršio uvid u: Rješenje Notarske Komore Crne Gore, Br.NKCG-KO-112/2017 od 16.10.2017.(šesnaestog oktobra dvije hiljade sedamnaeste) godine, Odluku o otkupu zemljišta radi dokompletiranja urbanističke parcele, Skupštine Opštine Kotor, broj 11-

14880, od 25.09.2017. (dvadeset petog septembra dvije hiljade sedamnaeste) godine, Otpravak izvornika Punomoćja UZZ.br.918/2017, od 23.10.2017. (dvadeset trećeg oktobra dvije hiljade sedamnaeste) godine, sačinjeno od strane notara Branke Kašćelan, sa službenim sjedištem u Kotoru, dato od strane Predsjednika opštine Kotor, Punomoćje broj 01-16307, od 19.10.2017. (devetnaestog oktobra dvije hiljade sedamnaeste) godine, Izvod lista nepokretnosti 261 KO Dobrota I, od 24.10.2017. (dvadeset četvrtog oktobra dvije hiljade sedamnaeste) godine i Procjenu tržišne vrijednosti kat.parcele 1982/9 KO Dobrota I Kotor, procjenitelja Filipović Zorana, od 07.07.2016. (sedmog jula dvije hiljade šesnaeste) godine i Obavještenje o uplatnom žiro računu Opštine Kotor, od 20.10.2017.(dvadesetog oktobra dvije hiljade sedamnaeste) godine.----------

Navedena dokumentacija je pročitana strankama i u originalu i/ili ovjerenom prepisu se prilaže uz izvornik ovog zapisa.----------

Nakon što sam ustanovila, da se [redacted] nepokretnost, koja je predmet Ugovora o kupoprodaji, nalazi na mom službenom području, uvjerila se u pravu volju stranaka, objasnila im pravne domete i posljedice [redacted] izjava volja, stranke su izjavile sljedeći:----------

----------UGOVOR O KUPOPRODAJI----------

I PREDMET PRODAJE----------

1.Uvidom u Izvod lista nepokretnosti **261 KO Dobrota I**, od 24.10.2017. (dvadeset četvrtog oktobra dvije hiljade sedamnaeste) godine, utvrđeno je da je Crna Gora upisana kao vlasnik, a Opština Kotor sa pravom raspolaganja, sljedeće nepokretnosti:----------

- iz **"A" lista** lista nepokretnosti broj **261 KO Dobrota I** označene kao:----------

-parcela broj 1982/9, plan 16, skica 71, potes Dobrota, po načinu korišćenja šume 2. klase, osnov sticanja odluka državnog organa, površine 233 m2; ----------

-u **"G"** listu lista nepokretnosti **261 KO Dobrota I**, u odnosu na predmetnu parcelu upisan je sledeći teret I ograničenja: ----------

- zabilježba sudskog spora po tužbi poslovni broj P.893/15/15 primljene kod Osnovnog suda u Kotoru.----

Notar je poučio i upozorio Ugovorne strane na smisao i značaj prethodno navedenog tereta, te da bi bilo cjelishodno zastati sa zaključenjem ovog pravnog posla dok se ne izvrši uvid u predmetne spise Osnovnog suda u Kotoru, nakon čega stranke saglasno izjavljuju da razumiju smisao i značaj upozorenja notara, a Punomoćnik prodavca pojašnjava da je parcela koja je predmet ovog pravnog posla, nastala parcelacijom ranije parcele na kojoj je bila upisana predmetna zabilježba, da se ista ne odnosi na ovu parcelu, te da je Prodavac predao Upravi za nekretnine PJ Kotor zahtjev za brisanje navedenog tereta, da je Osnovni sud u Kotoru donio presudu, dana 04.10.2017. (četvrog oktobra dvije hiljade sedamnaeste) godine, iz koje se utvrđuje da predmet spora nije parcela koja je Predmet ovog Ugovora, a Prodavac obavezuje da prije isplate kupopordajne cijene u cjelosti po ovom Ugovoru, Kupcu dostavi list nepokretnosti bez tereta I ograničenja. Kupac izjavljuje da razumije upozorenja notara, da će kupopordajnu cijenu u cjelosti isplatiti nakon što predmetna zabilježba bude izbrisana iz lista nepokretnosti, na način kako će to biti definisano članom III ovog Ugovora, da želi danas da zaključi Ugovor te da preuzima sve eventualne rizike i posledice

u vezi sa tim.----------

2. Notar je stranke **poučio** mogućnosti, da prije sačinjavanja ovog zapisa, izvrši neposredan uvid u predmetni list nepokretnosti, objasnio im svrhu i prednost neposrednog uvida, te ih **upozorio** na eventualne posljedice i rizike u slučaju suprotnog postupanja, a naročito na mogućnost da je u međuvremenu, od dana izdavanja predmetnog lista nepokretosti, došlo do promjena podataka, kao i na mogućnost nesaglasnosti predočenog lista nepokretnosti i podataka upisanih u njemu, 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 posljedice i rizike u vezi s tim.----------

3. Notar je stranke **poučio** mogućnosti angažovanja ovlašćene geodetske organizacije, u cilju provjere granica parcela na terenu i njihovog upoređenja sa ucrtanim granicama u katastarskom operatu, kao i u cilju provjere upisane površine sa površinom na terenu, kao i u cilju tačne identifikacije katastarskih parcela koje su predmet ovog ugovora.----------

Nakon toga, **stranke izjavljuju** da su to razumjele, da ne žele da angažuju ovlašćenu gedetsku agenciju, da su na terenu identifikovale parcele i uvjerile se u njihove granice, te da preuzimaju sve rizike i posledice u vezi sa tim.----------

II PRODAJA----------

Prodavac se obavezuje da na Kupca, prenese pravo svojine na nepokretnosti iz člana I tačka 1. ovog zapisa, a Kupac se obavezuje da Prodavcu isplati cijenu iz člana III ovog zapisa.----------

III CIJENA----------

1.Ugovorne strane saglasno konstatuju, da **cijena predmetne nepokretnosti, shodno** Procjeni tržišne vrijednosti kat.parcele 1982/9 KO Dobrota I Kotor, procjenitelja Filipović Zorana, od 07.07.2016. (sedmog jula dvije hiljade šesnaeste) godine, **iznosi 228,10€/m2 (dvije stotine dvadeset osam eura i deset centi po metru kvadratnom), što čini iznos od ukupno 53.147,30€ (pedeset tri hiljade stotinu četrdeset sedam eura i trideset centi).** ----------

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da će kupoprodajna cijena biti isplaćeno sledećom dinamikom:-----
- iznos od 20.000,00€ (dvadeset hiljada eura) odmah po zaključenja ovog Ugovora, uplatom na račun Prodavca, kod Hipotekarne Banke AD Podgorica, broj računa 520-291700-12; ----------
- preostali iznos od 33.147,30€ (trideset tri hiljade stotinu četrdeset sedam eura i trideset centi), Kupac će isplatiti Prodavcu najkasnije do 30.06.2018. (tridesetog juna dvije hiljade osmanaeste) godine, uplatom na račun Prodavca, kod Hipotekarne Banke AD Podgorica, broj računa 520-291700-12, a nakon što Prodavac dostavi Kupcu list nepokretnosti bez tereta i ograničenja.----------

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da ukoliko Prodavac ne dostavi Kupcu list nepokretnosti bez tereta I ograničenja najkasnije do 30.06.2018. (tridesetog juna dvije hiljade osmanaeste) godine, Kupac je ovlašćen da jednostrano raskine ovaj Ugovor, a Prodavac se obavezuje da Kupcu vrati iznos od 20.000,00€ (dvadeset hiljada eura), najkasnije u roku od 15(petnaest) dana od dana raskida Ugovora.-

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da ukoliko Kupac u krajnjem roku do 30.06.2018. (tridesetog juna

dvije hiljade osmanaeste) godine, ne isplati kupoprodajnu cijenu u cjelosti, a Prodavac ispuni svoju obavezu – dostavi list nepokretnosti bez tereta i ograničenja, Prodavac je ovlašćen da jednostrano raskine ovaj Ugovor i Kupcu vrati do tada uplaćeni iznos kupoprodajne cijene, najkasnije u roku od 15(petnaest) dana od dana raskida Ugovora.----------

2. Notar je **poučio** Kupca o mogućnostima njegovog adekvatnog osiguranja u vezi sa dospjelošću plaćanja cijene, kao što je ugovaranje upisivanje zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja predmetne nepokretnosti u korist Kupca, kod Uprave za nekretnine, PJ Tivat, prije isplate cijene, uspostavljanje hipoteke na nepokretnostima u svojini Prodavca do upisa Kupca kao vlasnika predmetne nepokretnosti, pristanak Prodavca na neposredno izvršenje na predmetnoj nekretnini, u korist Kupca, do upisa Kupca kao vlasnika predmetne nepokretnosti; ugovaranje isplate cijene na notarski račun za stranke, i njenu isplatu Prodavcu, tek kada se Kupac uknjiži kod Uprave za nekretnine, kao vlasnik nepokretnosti, te ga je upozorio na rizike i posljedice kojima se izlaže, u slučaju suprotnog postupanja.- ----------
Za ovim Kupac izjavljuje da zahtijeva da se ovaj Ugovor dostavi Upravi za nekretnine PJ Kotor, radi upisa zabilježbe Ugovora.----------

3. Notar je **poučio** Prodavca mogućnostima njegovog osiguranja u vezi sa dospjelošću plaćanja cijene, kao što je pristajanje Kupca na izvršenje bez odlaganja na predmetu prodaje i na njegovoj cjelokupnoj imovini, za iznos neplaćene cijene, deponovanje cijene na notarski račun za stranke, davanje saglasnosti za prenos prava svojine u ovom ugovoru, uz istovremeni nalog notaru da izdaje samo izvode otpravaka, ovjerenih prepisa i prepisa koji neće sadržati clausulu intabulandi, do isplate cijene; zatim mogućnost davanja saglasnosti za prenos prava svojine Kupcu, u posebnoj ispravi, koja će biti predata Kupcu, kada se isplati cjelokupna cijena, te ga upozorio na posljedice suprotnog postupanja.----------
Za ovim Prodavac nalaže notaru da izdaje samo izvode otpravaka, ovjerenih prepisa i prepisa koji neće sadržati clausulu intabulandi, do isplate kupoprodajne cijene u cjelosti. ----------

IV ODGOVORNOST ZA PRAVNE I MATERIJALNE NEDOSTATKE----------
Prodavac odgovara za materijalne nedostatke prodate stvari koje je ona imala u času prelaza rizika na Kupca, bez obzira na to da li mu je to bilo poznato.----------
Nedostatak za koji Prodavac odgovara postoji, ako prodata nepokretna stvar nema potrebna svojstva za njenu redovnu upotrebu i ako nema svojstva za naročitu upotrebu za koju je Kupac nabavlja.----------
Kupac izjavljuje da je vidio predmetnu nepokretnost, da je izvršio uobičajen pregled, te da predmetne nepokretnosti kupuje u viđenom stanju i bez ikakvih primjedbi.---------- ----------

V IZJAVE I JEMSTVA PRODAVCA I KUPCA----------
Ugovorne strane izjavljuju i jemče jedna drugoj sljedeće: ----------
-da Prodavac ima pravo raspolaganja na nepokretnosti, koja je predmet ovog notarskog zapisa, bez ograničenja;----------
-da nepokretnost, koja je predmet ugovora,osim tereta preciziranog članom I ovog Ugovora, nema drugih 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 predmetnoj 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 ustanovljena ograničenja za prenos prava svojine na predmetnoj nepokretnosti;----------

-da na nepokretnosti ne postoje registrovane ili neregistrovane službenosti;----------

-da sačinjavanje ovog ugovora 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;----------

-da ne postoje druge činjenice i okolnosti koje ugovorne strane nisu predočile jedna drugoj, i ovom notaru, a za koje je realno pretpostaviti da bi (za slučaj da su bile saopštene ili na drugi način objelodanjene) uticale ili mogle uticati na odluku ugovornih strana u pogledu zaključenja ugovora ili njegove sadržine;----------

Prodavac se obavezuje da će u zakonskom roku štititi Kupca od svih trećih lica i da će Kupcu nadoknaditi sve troškove i eventualnu štetu ako bi se naknadno utvrdio neki od navedenih tereta.----------

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

Ugovorne strane saglasno konstatuju, da će Kupac preuzeti nepokretnost odmah po isplati kupopordajne cijene u cjelosti.----------

Od dana preuzimanja nepokretnosti na Kupca padaju sve javne I komunalne dažbine koje se odnose na predmetnu nepokretnost.----------

VII UKNJIŽBA (CLAUSULA INTABULANDI)----------

IZOSTAVLJENO
ZBOG PRAVANJA DIJELA OTTRAVKA

VIII POUKE I UPOZORENJA----------

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

-da se pravo svojine stiče upisom u katastar nepokretnosti;----------

-da Poreska uprava utvrđuje poresku obavezu svojom procjenom vrijednosti nepokretnosti, koja je predmet prodaje, bez obzira na ugovorenu kupoprodajnu cijenu, ----------

-o pravima, posljedicama i rizicima u slučaju postojanja prekomjernog oštećenja, odnosno nesrazmjere između davanja ugovornih strana, pa stranke izjavljuju da su to razumjele;----------

-da je Kupac, shodno odredbama Zakona o državnom premjeru i katastru, u obavezi, da zahtjev za upis prava svojine na nepokretnosti podnese u roku od 15 (petnaest) dana, od dana isplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene, a ukoliko to ne učini u ovom roku može biti kažnjen novčanom kaznom u iznosu od 50,00 € (pedeset eura) do 1.000,00 € (hiljadu eura);----------

-da je Kupac u obavezi, da u roku od 15 (petnaest) dana, od dana sačinjavanja ovog zapisaPoreskoj Upravi podnese poresku prijavu za porez na promet nepokretnosti.----------

Notar upozorava stranke da će primjerak Ugovora dostaviti Poreskoj upravi, Upravi za sprečavanje pranja novca i finansiranje terorizma, i Sekretarijat za lokalne prihode, budžet I finansije Opštine Kotor, a stranke ovlašćuju notara da otpravak Ugovora dostavi Upravi za nekretnine PJ Kotor, radi upisa zabilježbe, te da , kada se za to steknu uslovi, i sa zahtjevom za upis prava svojine.----------

IX OVLAŠĆENJA NOTARA----------

Stranke su saglasne da će notar greške u imenima i brojevima kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju, nedostatke u obliku i nesaglasnost otpravka notarskog zapisa sa izvornikom, nakon izdavanja otpravka moći ispraviti u svako doba bez učešća stranaka. Strankama će se dostaviti službena zabilješka o ispravci greške.----------

X TROŠKOVI----------

Nakon što je notar **poučio** stranke da za nagradu i troškove notara odgovaraju solidarno i da se mogu drugačije dogovoriti, stranke saglasno izjaviše da **troškove** notarske obrade ovog ugovora, kao i troškove za upis prava svojine kod Uprave za nekretnine, **snosi Kupac.**----------

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, i to na sljedeći način: nagrada po tarifnom broju 1 stav 1 NT u iznosu od 250,00 €, po tarifnom broju, po tarifnom broju 19 stav 1, u iznosu od 10,00€, što sa PDV-om od 19%, u iznosu od 49,40 € čini ukupan iznos od 309,40 € (tri stotine devet eura i četrdeset centi).----------

XI OTPRAVCI----------

Od ove notarski obrađene isprave,djelimični otpravak dobijaju:----------
- Kupac (1x);----------
- Prodavac(1x);----------
- Uprava za nekretnine PJ Kotor (1x);----------
- Poreska uprava PJ Kotor (1x);----------
- Uprava za sprečavanje pranja novca i finansiranje terorizma (1x). ----------

-a nakon dostavljanja dokaza o isplati kupopordajne cijene u cjelosti, cjelovit otpravak dobijaju:----------
- Kupac (1x);----------
- Prodavac(1x);----------
- Uprava za nekretnine PJ Kotor (1x);----------
- Sekretarijat za lokalne prihode, budžet I finansije Opštine Kotor (1x).----------

Notar je strankama pročitao zapis, neposrednim pitanjima se uvjerio da isti odgovara volji stranaka, nakon čega su stranke izjavile, da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovoga pravnog posla, da su saglasne sa ovim zapisom, te da ga slobodnom voljom odobravaju, i kako slijedi potpisuju nakon čega je zapis potpisao i ovaj notar.----------

UZZ.br.271/2017
Br.NKCG-KO-112/2017

U Tivtu, dana 24.10.2017. (dvadeset četvrtog oktobra dvije hiljade sedamnaeste) godine, u 11:40h (jedanaest časova i četrdeset minuta). ----------

---

Za Prodavca, Opštinu Kotor

Punomoćnik Željko Dapčević

Kupac

Krsto Mačić

[redacted]

NOTAR

Rakočević Nela

CRNA GORA
NOTAR
RAKOČEVIĆ NELA
TIVAT