

CRNA GORA

Oznaka predmeta

U# Br. 16/2020
Br. NKCG-KO-4/2020

NOTAR
Nela Rakočević

Sjedište:

TIVAT

Trg Magnolija, ulaz 3b, stan 8

032 663 472; 069 120 160

E-mail:

notarnelarakocevic@gmail.com

OMOT SPISA
OTPRAVAK

Podaci o predmetu

PREDMET

UGOVOR O KUPOPRODAJI

STRANKA

CRISTINA KOTAR

(Ime, prezime i adresa)

OTPRAVAK
DIJELA AKTA

UZZ.br.16/2020
Br.NKCG-KO-4/2020

CRNA GORA

NOTAR

RAKOČEVIĆ NELA

Tivat, Trg Magnolija, Ulaz 3B, stan 8

Dana 23.01.2020. (slovima: dvadeset trećeg januara dvije hiljade dvadesete) godine, u 14:20 h (četnaest časova i dvadeset minuta), 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-4/2020 od 13.01.2020.(trinaestog januara dvije hiljade dvadesete) 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 Davor Magud, rođen dana 11.09.1984. (jedanaestog septembra hiljadu devetsto osamdeset četvrte) godine, u Kotoru, JMBG: [REDACTED], sa prebivalištem u Kotoru [REDACTED], sekretara za imovinsko pravne poslove Opštine Kotor, državljanin Crne Gore, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED], izdata od FL Kotor, dana 03.06.2019. (trećeg juna dvije hiljade devetnaeste) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina (u daljem tekstu: Punomoćnik prodavca).-----

2. Gospođa Branka Kaščelan, od oca Zvonimira, rođena dana 31.08.1962. (trideset prvog avgusta hiljadu devetsto šezdeset druge) godine, sa prebivalištem u Kotoru, Donji Stoliv bb, JMBG: [REDACTED], udata, diplomirani pravnik, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED], izdata od MUP CG FL Kotor, dana 18.02.2019.(osamnaestog januara dvije hiljade devetnaeste) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, (u daljem tekstu : "Kupac").-----

Ovlašćenje za zastupanje Prodavca utvrdila sam uvidom u Odluku o prodaji zemljišta – kat.parcela 669/1 KO Stoliv I, radi dokompletiranja urbanističke parcele, broj 11-19164, od 16.12.2019. (šesnaestog decembra dvije hiljade devetnaeste) godine, Otpravak izvornika Punomoćje UZZ.br.897/2019, od 01.08.2019. (prvog avgusta dvije hiljade devetnaeste) godine, sačinjeno od strane notara Branke Kaščelan, sa službenim sjedištem u Kotoru, dato od strane Predsjednika opštine Kotor i Specijalno punomoćje broj : 01-018/20-298, od 15.01.2020. (petnaestog januara dvije hiljade dvadesete) godine.---

Prethodno navedenom Odlukom Skupština Opštine Kotor je ovlastila Predsjednika Opštine za zaključenje ovog pravnog posla, a Predsjednik Opštine Kotor, je Punomoćjem UZZ.br.897/2019, od 01.08.2019. (prvog avgusta dvije hiljade devetnaeste) godine, sačinjeno od strane notara Branke Kaščelan, i Punomoćje od Specijalno punomoćje broj : 01-018/20-298, od 15.01.2020. (petnaestog januara dvije hiljade dvadesete) godine, ovlastio gospodina Magud Davora, 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-4/2020 od 13.01.2020.(trinaestog januara dvije hiljade dvadesete) godine, Odluku o prodaji zemljišta – kat.parcela 669/1 KO Stoliv I, radi dokompletiranja urbanističke parcele, broj 11-19164,

od 16.12.2019. (šesnaestog decembra dvije hiljade devetnaeste) godine, Otpravak izvornika Punomoćje UZZ.br.897/2019, od 01.08.2019. (prvog avgusta dvije hiljade devetnaeste) godine, sačinjeno od strane notara Branke Kaščelan, sa službenim sjedištem u Kotoru, dato od strane Predsjednika opštine Kotor i Specijalno punomoćje broj : 01-018/20-298, od 15.01.2020. (petnaestog januara dvije hiljade dvadesete) godine, Izvod lista nepokretnosti 83 KO Stoliv I, od 23.01.2020. (slovima: dvadeset trećeg januara dvije hiljade dvadesete) godine, Uvjerenje Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo I prostorno planiranje Opštine Kotor, broj:0303-17512, od 22.11.2019. (dvadeset drugog novembra dvije hiljade devetnaeste) godine i Izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretne imovine, kat.parcela 669/1 KO Stoliv I, Kotor, Komisije sastavljene od Miletić Veselina, Stojanović Slobodana I Filipović Zorana, od 22.12.2018.(dvadeset drugog decembra dvije hiljade osamnaeste) godine.-----
Navedena dokumentacija je pročitana strankama i u originalu i/ili u prepisu, shodno članu 72 Zakona o notarima, a nakon što je notar utvrdio istovjetnost prepisa akata sa njihovim izvornikom, se prilaže uz izvornik ovog zapisa.-----

Nakon što sam ustanovila, da se nepokretnosti, koje su predmet Ugovora o kupoprodaji, nalaze na mom službenom području, uvjerala se u pravu volju stranaka, objasnila im pravne domete i posljedice namjeravanih izjava volja, stranke su izjavile sljedeći:-----

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

I PREDMET PRODAJE-----

1.Uvidom u Izvod lista nepokretnosti **83 KO Stoliv I**, od 23.01.2020. (slovima: dvadeset trećeg januara dvije hiljade dvadesete) godine, utvrđeno je da je Država Crna Gore upisana sa pravom svojine, a Opština Kotor sa pravom raspolaganja, u obimu prava 1/1 sljedeće nepokretnosti:-----

- iz "A" lista lista nepokretnosti broj **83 KO Stoliv I** označena kao:-----
- parcela broj **669/1, plan 8, skica 28, potes Stoliv, po načinu korišćenja građevinska parcela, površine 548 m2.**-----

-u "G" listu lista nepokretnosti **83 KO Stoliv I**, od 23.01.2020. (slovima: dvadeset trećeg januara dvije hiljade dvadesete) godine, u odnosu na predmetne parcele nema upisanih tereta I ograničenja. -----

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 nepokretnosti, 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 geodetsku 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 nepokretnostima iz člana I tačka 1. ovog zapisa, a Kupac se obavezuje da Prodavcu isplati cijenu iz člana III ovog zapisa.-----

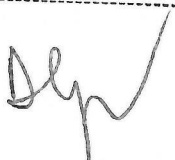
III CIJENA-----

1. Ugovorne strane saglasno konstatuju, da **cijena predmetne nepokretnosti, shodno Izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretne imovine, kat.parcela 669/1 KO Stoliv I, Kotor, Komisije sastavljene od Miletić Veselina, Stojanović Slobodana I Filipović Zorana, od 22.12.2018.(dvadeset drugog decembra dvije hiljade osamnaeste) godine, iznosi 138,20€/m² (stotinu trideset osam eura i dvadeset centi po metru kvadratnom), što čini iznos od ukupno 73.733,60€ (sedamdeset tri hiljade sedam stotina trideset tri eura i šezdeset centi).**-----

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da će kupoprodajna cijena, biti isplaćena u roku 7 (sedam) kalendarskih dana, uplatom na račun Prodavca, broj računa 520-291700-12, kod Hipotekarne banke AD Podgorica.-----

2. Notar je **poučio** Kupca o mogućnostima njegovog adekvatnog osiguranja u vezi sa dospeljošću plaćanja cijene, kao što je ugovaranje upisivanje zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja predmetne nepokretnosti u korist Kupca, kod Uprave za nekretnine, PJ Kotor, 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 ne zahtijeva ponuđena sredstva obezbjeđenja, te da preuzima sve eventualne rizike i posledice u vezi sa tim.-----

3. Notar je **poučio** Prodavca mogućnostima njegovog osiguranja u vezi sa dospeljošću 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 prodane 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 prodana 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, nema 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 štiti Kupca od svih trećih lica i da će Kupcu nadoknaditi sve troškove i eventualnu štetu ako bi se naknadno utvrdio neki od navedenih tereta.

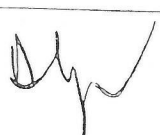
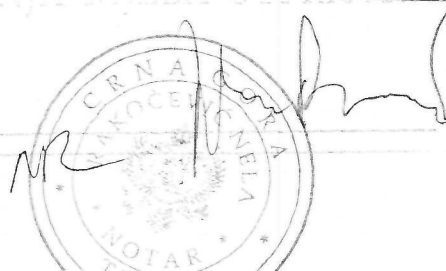
VI PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI

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)

IZOSTAVIJENO
ZBOG IZDAVANJA IŠTA I OTPRAVKA
Notar



IZOSTAVLJENO
ZBOG IZDAVANJA PISMA



UZZ.br.16/2020
Br.NKCG-KO-4/2020

Notar _____

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, pa stranke izjavljuju, da su to razumjele,
- 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 sačinjavanja ovog zapisa, odnosno izdavanja njegovog cjelovitog otpravka, 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 zapisa, Poreskoj Upravi podnese poresku prijavu za porez na promet nepokretnosti.

- Stranke ovlašćuju notara da Upravi za nekretnine PJ Kotor, kada se za to steknu uslovi, dostavi Ugovor i zahtjev za upis prava svojine na Kupca.

Notar upozorava stranke da će primjerak Ugovora dostaviti Poreskoj Upravi, Sektoru za sprječavanje pranja novca i finansiranje terorizma, Uprave policije, Vlade Crne Gore i Upravi lokalnih javnih prihoda Opštine Kotor.

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 300,00 €, po tarifnom broju, po tarifnom broju 19 stav 1, u iznosu od 10,00€, što sa PDV-om od 21%, u iznosu od 65,10 € čini ukupan iznos od 375,10 € (tri stotine

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

sedamdeset pet eura i deset centi).-----

XI OTPRAVCI-----

Od ove notarski obrađene isprave, djelimični otpravak dobijaju:-----

- Kupac (1x);-----

- Prodavac(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).-----

-Poreska uprava PJ Kotor (1x);-----

-Sektor za sprječavanje pranja novca I finansiranje terorizma, Uprave policije, Vlade Crne Gore (1x).-----

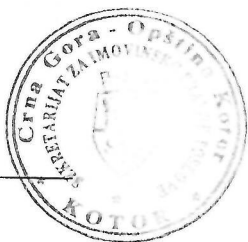
-Notar je strankama pročitao zapis, neposrednim pitanjima se uvjerio da isti odgovara volji stranaka, nakon čega su stranke izjavile, da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovoga pravnog posla, da su saglasne sa ovim zapisom, te da ga slobodnom voljom odobravaju, i kako slijedi potpisuju nakon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

U Tivtu, dana 23.01.2020. (slovima: dvadeset trećeg januara dvije hiljade dvadesete) godine, u 14:50h (četnaest časova i pedeset minuta).-----

Za Prodavca,

Opštinu Kotor,

Davor Magud



Kupac

Branka Kaščelan,

JMB: 3108962235014

NOTAR

Rakočević Nela



CRNA GORA

NOTAR

RAKOČEVIĆ NELA

Tivat, Trg Magnolija, ulaz 3B, stan 8

POTVRĐUJEM

Da je ovaj otpravak upoređen sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima, i da je doslovno podudaran sa izvornikom UZZ br.16/2020, BR..NKCG-KO-4/2020. Ovaj otpravak je djelimičan.-----

Ovaj djelimičan otpravak je ovjeren i ne sadrži priloge, dok se prilozi nalaze u arhivi notara i to : Rješenje Notarske Komore Crne Gore, Br.NKCG-KO-4/2020 od 13.01.2020.(trinaestog januara dvije hiljade dvadesete) godine, Odluku o prodaji zemljišta – kat.parcela 669/1 KO Stoliv I, radi dokompletiranja urbanističke parcele, broj 11-19164, od 16.12.2029. (šesnaestog decembra dvije hiljade devetnaeste) godine, Otpravak izvornika Punomoćje UZZ.br.897/2019, od 08.08.2019. (prvog avgusta dvije hiljade devetnaeste) godine, sačinjeno od strane notara Branke Kaščević sa službenim sjedištem u Kotoru, dato od strane Predsjednika opštine Kotor i Punomoćje broj: 01-018/20-298 od 15.01.2020. (petnaestog januara dvije hiljade dvadesete) godine, Izvod lista nepokretnosti 83 KO Stoliv I, od 23.01.2020. (slovima: dvadeset trećeg januara dvije hiljade dvadesete) godine, Uvjerenje Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, broj:0303-17512, od 22.11.2019. (dvadeset drugog novembra dvije hiljade devetnaeste) godine i Izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretne imovine, kat.parcela 669/1 KO Stoliv I, Kotor, Komisije sastavljene od Miletić Veselina, Stojanović Slobodana i Filipović Zorana, od 22.12.2018.(dvadeset drugog decembra dvije hiljade osamnaeste) godine.-----

Ovaj djelimičan otpravak sastavljen je za Prodavca, Opštinu Kotor.-----

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 300,00 €, po tarifnom broju, po tarifnom broju 19 stav 1, u iznosu od 10,00€, što sa PDV-om od 21%, u iznosu od 65,10 € čini ukupan iznos od 375,10 € (tri stotine sedamdeset pet eura i deset centi)-----

UZZ.br.16/2020,BR.NKCG-KO-4/2020.-----

U Tivtu, dana 23.01.2020. (dvadeset trećeg januara dvije hiljade dvadesete) godine.-----

NOTAR

RAKOČEVIĆ NELA

