

CRNA GOR
NOTAR
Vukčević Slavka
Budva, Trg Sunca br. 4

OTPRAVAK
DIJELA AKTA

Dana 27.05.2020. (dvadeset sedmog maja dvije hiljade dvadesete) godine u 13:00 (trinaest časova), preda mnom, dolje potpisanim notarom, Vukčević Slavkom, sa službenim sjedištem u Budvi, Trg Sunca br.4, postupajući u svojstvu notara u okviru propisanih nadležnosti, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski **ZAPIS UGOVORA O PRODAJI**, istovremeno su pristupila sljedeća lica:-----

1. **OPŠTINA KOTOR** koju zastupa predsjednik Željko Aprcović a ovog po punomoćju V.D. sekretar Sekretarijata za imovinsko pravne poslove **Davor Magud** od oca Iva, rođen dana 11.09.1984. (jedanaestog septembra hiljadu devetsto osamdeset četvrte) godine, JMBG [REDACTED], čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED] izdatu od MUP-a CG FL Kotor, dana 03.06.2019. (trećeg juna dvije hiljade devetnaeste) godine sa rokom važenja od 10 (deset) godina, sa prebivalištem u Grblju i adresom stanovanja [REDACTED] (u daljem tekstu: **PRODAVAC**). -----

2. Gospodin **KRAVCHENKO IGOR**, rođen dana 03.06.1957. (trećeg juna hiljadu devet stotina pedeset sedme) godine, državljanin Ukraine, sa pasošem P UKR broj [REDACTED] izdat dana 27.05.2015 (dvadeset sedmog maja dvije hiljade petnaeste) godine sa rokom važenja od 10 (deset) godina, koga zastupa punomoćnik **Guberinić (Dragomir) Dragan**, rođen 02.09.1990. (drugog septembra hiljadu devet stotina devedesete) godine, JMBG [REDACTED], državljanin Crne Gore, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED], izdata od strane MUP-a CG, FL Kotor, izdatu od MUP-a CG FL Kotor, dana 11.07.2013. (jedanaestog jula dvije hiljade trinaeste) godine sa rokom važenja od 10 (deset) godina sa adresom za prijem pošte: Kotor, Benovo 584, tel: [REDACTED] (u daljem tekstu: **KUPAC**) -----

U daljem tekstu Prodavac i Kupac će zajedno biti označeni kao stranke. -----

PRETHODNE NAPOMENE -----

Notar je izvršio neposredan uvid u sljedeće isprave: -----

1. Rješenje Notarske komore Crne Gore br.NKCG-KO-38/2020 od 07.05.2020.(sedmog maja dvije hiljade dvadesete) godine.-----
2. Specijalno punomoćje broj 0101-018/20-7043 od 25.05.2020. (dvadeset petog maja dvije hiljade dvadesete) godine.-----
3. Otpravak zapisa Punomoćja UZZ br 897/2019 od 01.08.2019.(prvog avgusta dvije hiljade devetnaeste) godine sačinjen pred notarom Brankom Kaščelan sa službenim sjedištem u Kotoru;-----
4. Otpravak zapisa Punomoćja UZZ br.244/2020 od 04.05.2020.(četvrtog maja dvije hiljade devetnaeste) godine sačinjen pred notarom Knežević Vericom sa službenim

- sjedištem u Kotoru;-----
5. Odluka Skupštine Opštine Kotor broj 11-016/20-5794 od 30.04.2020.(tridesetog aprila dvije hiljade dvadesete) godine o prenosu-prodaji zemljišta označenog kao kat.parcela 1512/2 KO Dobrota I. -----
 6. Izvod iz službenog lista CG – Opštinski propisi, broj 15, strana broj 8 od 13.05.2020. (trinaestog maja dvije hiljade dvadesete) godine.-----
 7. List nepokretnosti - izvod broj 261 KO Dobrota I izdat od Uprave za nekretnine PJ Kotor pod brojem 106-956-3614/2020 od 27.05.2020. (dvadeset sedmog maja dvije hiljade dvadesete) godine.-----
 8. Izvještaju o procjeni vrijednosti nepokretne imovine kat. parcela br.1512/2 KO Dobrota I, sačinjen od strane komisije Uprave za nekretnine Crne Gore od 10.12.2017. (desetog decembra dvije hiljade sedamnaeste) godine koju čine članovi Miletić Veselin dipl. pravnik, Stojanović Slobodan inž. geodezije i Filipović Zoran dipl.inž.građ od -----
 9. Obavještenje komisije Uprave za nekretnine broj 06-019/20-4861 od 03.04.2020.(trećeg aprila dvije hiljade dvadesete) godine.-----
 10. Obavještenje Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor broj: 03-333-/18-1395 od 19.03.2020.(devetnaestog marta dvije hiljade dvadesete) godine.-----



Navedene isprave notar je pročitala strankama na koje nijesu imale primjedbi, pa se iste u originalu i/ili u ovjerenom prepisu prilažu uz ovaj izvornik i čine njegov sastavni dio.-----

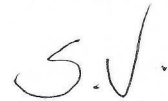
Nakon razgovora sa strankama, datih pouka i upozorenja, te pročitanih isprava, stranke su saglasne da zaključe Ugovor o prodaji nepokretnosti koja predstavlja građevinsko zemljište, sa uslovima navedenim u pročitanim ispravama. -----

Za ovim notar konstatuje: -----

- da se u konkretnom slučaju radi o kat.parceli 1512/2 KO Dobrota I koja formira urbanističku parcelu broj UP 1171-b shodno DUP-u Dobrota; -----
- da je na predmetnoj kat.parceli izgrađen objekat koji zadovoljava sve planom zadate urbanističke parametre, te da se u skladu sa članom 154 Zakona o planiranju prostora i izgradnje objekata, isti može legalizovati.-----

Prije zaključenja ovog ugovora, notar je imao u vidu Zakon o državnoj imovini, koji u čl. 40 st.2 tač. 3, propisuje da se prodaja stvari i drugih dobara u državnoj imovini može vršiti neposrednom pogodbom i u slučaju „kada je vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije (dokompletiranje urbanističke parcele); Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata, koji u čl. 59 propisuje da vlasnik katastarske parcele trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije; Zakon o lokalnoj samoupravi da Skupština Opštine raspolaže državnom imovinom; Uredbu o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini, koja u čl. 23 određuje da se prodaja zemljišta u državnoj imovini iz već citirane odredbe Zakona o državnoj imovini, vrši na nivou procijenjene tržišne vrijednosti, što



je utvrđeno iz Procjene ovlaštene komisije ..-----

Nakon što sam ustanovila da se nepokretnost koja je predmet prodaje nalazi na mom službenom području, te se uvjerila u pravu volju stranaka, objasnila im pravne domete i posljedice namjeravanih izjava volje, te iz razgovora o situaciji ustanovila da su sposobne za preduzimanje ovog pravnog posla, stranke su zaključile sljedeći: -----

-----UGOVOR O PRODAJI-----

I PREDMET PRODAJE-----

Uvidom u list nepokretnosti - izvod broj **261 KO Dobrota I** izdat od Uprave za nekretnine PJ Kotor pod brojem 106-956-3614/2020 od 27.05.2020. (dvadeset sedmog maja dvije hiljade dvadesete) godine utvrđeno je da je predmet prodaje **kat. parcela broj 1512/2, po načinu korišćenja šume 2. klase, površine 528m²**.-----

U "B" listu kao nosilac prava svojine sa 1/1 upisana je država Crna Gora i sa obimom prava raspolaganja od 1/1 Opština Kotor.-----

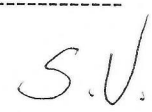
U "G" listu na kat.parceli broj 1512/2 šume 2.klase upisani su sledeći tereti:-----

- pod rednim brojem 2 zabilježba građenje na tuđem zemljištu, zabilježba objekta 2, spratnosti Su, gabartine površine 46m² izgrađena bez građevinske dozvole i na tuđem zemljištu, na kat.parceli 1512/2, na dijelu kat.parcele 1512/3 u površini od 9m² i na dijelu kat.parcele 1513/2 u površini od 21m².-----

- pod rednim brojem 3, zabilježba gradnje, zabilježba gradnje objekta 1-objekta u izgradnji, spratnosti 2P2, gabaritne površine 186m² započetog bez građevinske dozvole i na tuđem zemljištu.-----

Notar je stranke poučio mogućnosti da, neposredno prije sačinjavanja ovog zapisa, ovaj notar izvrši neposredni uvid u predmetni list nepokretnosti u evidenciji katastra 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 vremena izdavanja predmetnog izvoda iz lista nepokretnosti, došlo do promjena podataka koji se upisuju u list nepokretnosti za predmetnu parcelu, kao i na mogućnost nesaglasnosti predočenog izvoda iz lista nepokretnosti i podataka upisanih u list nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti.-----

Uvidom u Odluku Skupštine Opštine Kotor broj 11-016/20-5794 od 30.04.2020.(tridesetog aprila dvije hiljade dvadesete) godine o prenosu-prodaji zemljišta označenog kao kat.parcela 1512/2 KO Dobrota I radi legalizacije objekta, notar je utvrdila da se dozvoljava Kravchenko Igoru otkup kat.parcele 1512/2 KO Dobrota I u površini od 528m², svojina države Crne Gore, subjekta raspolaganja Opštine Kotor, radi legalizacije objekta. -----



II PRODAJA

PRODAVAC se obavezuje prenijeti na KUPCA pravo svojine od 1/1, na nepokretnosti bliže opisanoj u tački I ovog ugovora, a Kupac se obavezuje prodavcu isplatiti ugovorenu cijenu iz tačke III ovog ugovora.

CIJENA

Cijena nepokretnosti iz tačke I iznosi 100.161,60€ (stotinu hiljada stotinu šezdeset jedan eura i 60/100).

Ugovorena cijena je utvrđena na osnovu izvještaja o procjeni vrijednosti nepokretne imovine kat. parcela br.1512/2 KO Dobrota I, sačinjen od strane komisije Uprave za nekretnine Crne Gore od 10.12.2017. (desetog decembra dvije hiljade sedamnaeste) godine koju čine članovi Miletić Veselin dip. pravnik, Stojanović Slobodan inž. geodezije i Filipović Zoran dipl.inž.grad.

Stranke su saglasne da će Kupac isplatiti ugovorenu kupoprodajnu cijenu na račun Prodavca, broj [REDACTED] kod NLB Banke A.D. Podgorica, u roku od 3 (tri) dana od dana zaključenja ugovora.

Ugovorne strane su saglasne da rok plaćanja ugovorene kupoprodajne cijene na naprijed navedeni način, predstavlja bitan element ovog ugovora i da će ovaj ugovor biti na pravnoj snazi tek nakon što kupac u ugovorenom roku isplati prodavcu cjelokupnu ugovorenu kupoprodajnu cijenu.

Notar je poučio prodavca na mogućnost njegovog obezbjedjenja 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 neisplaćene cijene i sporednih potraživanja, deponovanje cijene na notarski račun za stranke, davanje saglasnosti za prenos prava svojine odmah u ugovoru, uz istovremeni nalog Notaru da izdaje samo izvode otpravaka, ovjerenih prepisa i prepisa koji neće sadržavati saglasnost za prenos prava svojine do isplate cijene, zatim mogućnosti davanja saglasnosti za prenos prava svojine na kupca u posebnoj ispravi, koja će biti predata kupcu, odnosno katastru nepokretnosti, kada se isplati cjelokupna cijena, te ih upozorio na posljedice suprotnog postupanja. Nakon toga, prodavac izričito izjavljuje, a sa čime je saglasan i kupac, kako slijedi:

- da prodavac u ovoj ispravi izjavi saglasnost za prenos prava svojine, ali da se kupcu ili bilo kome drugom ne izdaje otpravak, ovjereni prepis i prepis, osim otpravka dijela akta, sve dok kupac ne isplati u cjelosti kupoprodajnu cijenu na ugovoreni način. Notar je dužan postupiti po naprijed naznačenom nalogu.

IV PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETI I OPASNOSTI

Posjed, koristi, tereti i opasnosti prelaze na Kupca na dan isplate ugovorene kupoprodajne cijene.

V ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE

Prodavac ne garantuje za vidljive i skrivene materijalne nedostatke. Prodavac izjavljuje da mu nikakvi skriveni nedostaci nijesu poznati.

Prodavac garantuje da je predmetna nekretnina slobodna od upisanih i neupisanih prava i ograničenja, kao i da je ne terete nikakva potraživanja, osigurana neuknjiženom hipotekom, kamate, porezi i doprinosi.

Prodavac garantuje kupcu da prije ovog ugovora nije sa trećim licem zaključio ugovor ili predugovor o prodaji nepokretnosti, niti primio kaparu za nepokretnost koja je predmet ovog ugovora, a nije zaključio ni bilo kakav ugovor koji bi ograničio ili uslovio pravo kupca na nekretnini koja je predmet ovog ugovora o prodaji.

Notar je upozorio ugovorne strane da ukoliko se pojavi treće lice koje istakne osnovano potraživanje u odnosu na nekretninu koja je predmet ovog ugovora o prodaji, kupac može raskinuti ugovor, tražiti povraćaj kupoprodajne cijene i zahtijevati da mu prodavac nadoknadi štetu. Notar je poučio ugovorne strane o posljedicama 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, a ako je prodavac za njih znao, ili je mogao znati, odnosno znao da se mogu očekivati, a nije ih saopštio kupcu.

VI IZJAVA ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)

ZBOG IZDA
CRNA GORA
VUKČEVIĆ SLAVKO
NOTAR
BUDVA
Slavko Vukčević

Notar je poučio Kupca da se u njegovu korist kod Uprave za nekretnine CG – Područna jedinica Budva može upisati **predbilježba prava svojine** na nekretnini iz člana I ovog Ugovora, kao i na posljedice i opasnosti suprotnog postupanja, pa polazeći od prednjeg, **kupac izjavljuje da je razumio predočeno, i da ne želi upis predbilježbe prava svojine, na nepokretnosti iz člana I ovog Ugovora.**

VII 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 i upisa prava svojine snosi Kupac.

VIII ODOBRENJA I PRAVO PREČE KUPOVINE

U konkretnom slučaju, ispitavši sve okolnosti, notar je saopštio strankama da ovaj ugovor ne podliježe nikakvim odobrenjima, i da ne postoji zakonsko pravao preče kupovine.

IX POUKE I UPOZORENJA

Notar je poučila i upozorila stranke i na slijedeće:

- 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;
- da je kupac u obavezi u roku od 15 dana od dana izdavanja cjelovitog otpravka notarskog akta, Poreskoj Upravi podnijeti poresku prijavu za porez na promet nepokretnosti;
- da će Notar, po službenoj dužnosti, otpravak ovog ugovora dostaviti Upravi za nekretnine PJ Kotor i Poreskoj upravi PJ Kotor, ali i da pored toga bilo koja od ugovornih strana mogu kod Uprave za nekretnine podnese zahtjev za upis prava svojine na nekretnina iz člana I ovog Ugovora u korist kupca;
- na sva prava i obaveze ugovornih strana koja nijesu utvrđena ovim ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o obligacionim odnosima i Zakona o svojinsko-pravnim odnosima Crne Gore.

Notar je dao i druge pouke u ranijem dijelu ovog zapisa.

X OVLAŠĆENJA NOTARA

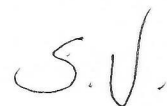
Stranke su saglasne da će notar greške u imenima i brojevima kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju i nedostatke u obliku, nakon izdavanja otpravka moći ispraviti u svako doba bez učešća stranaka. Strankama će biti dostavljena službena zabilješka o ispravci.

Stranke ovlašćuju notara da u njihovo ime notar sačini i podnese zahtjev za upis prava svojine kod Uprave za nekretnine – PJ Kotor.

XI TROŠKOVI I POREZI

Nakon što sam upozorila i poučila stranke o troškovima notara i troškovima upisa ovog ugovora kod Uprave za nekretnine, stranke izjavljuju da će sve troškove u vezi sa ovim ugovorom, kao i troškove njegovog upisa kod Uprave za nekretnine PJ Kotor, snositi **Kupac.**

Naknada za rad i naknada troškova obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći



način: po tarifnom broju 1, naknada za rad notara u iznosu od 350,00€ po tarifnom broju 19 stav 1 iznos od 10,00€ i PDV od 21% u iznosu od 75,60 €, što ukupno iznosi 435,60€-----

XII ZAVRŠNE ODREDBE-----

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

Od ove notarske isprave dobijaju:-----

Otpравak dijela akta, bez clausule intabulandi,-----

- Prodavac (1)-----

- Kupac (1)-----

OTPRAVAK IZVORNIKA:-----

- Prodavac (1)-----

- Kupac (1)-----

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

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

- Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)-----

- Državno tužilaštvo Crne Gore (1)-----

- Državna revizorska institucija (1)-----

U Budvi, dana 27.05.2020. (dvadeset sedmog maja dvije hiljade dvadesete) godine, u 13:30 (trinaest časova i trideset minuta).-----

PRODAVAC

OPŠTINA KOTOR

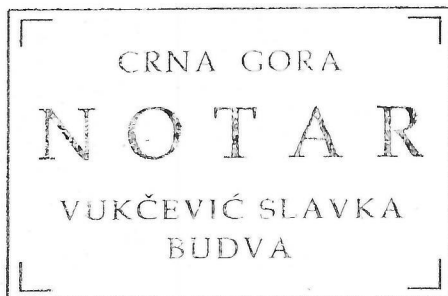
punomoćnik **Magud Davor**

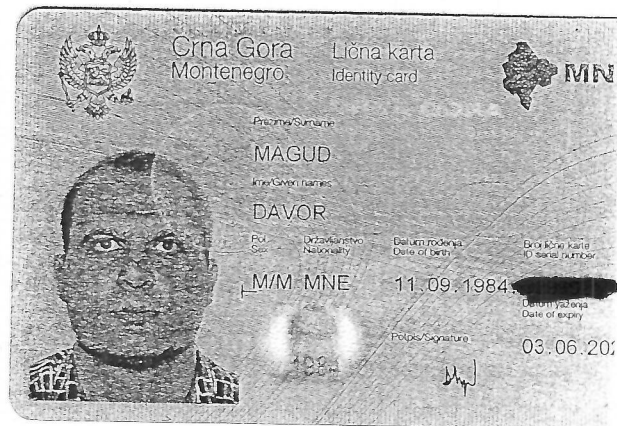
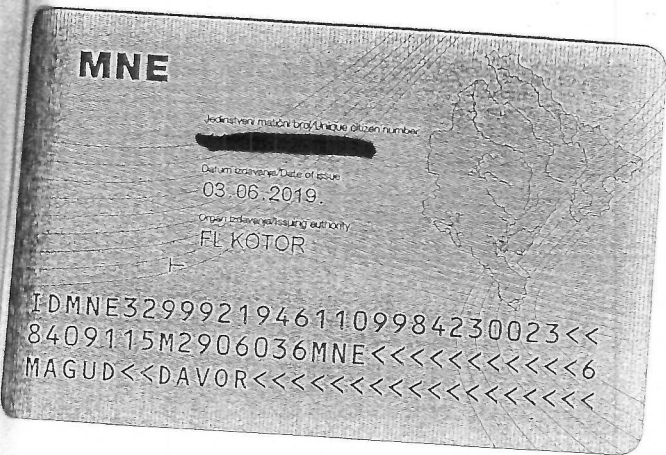


KUPAC

KRAVCHENKO IGOR

punomoćnik **Guberinić Dragan**





Ja, Notar Vukčević Slavka sa službenim sjedištem u Budvi, Trg Sunca br. 4 potvrđujem da je ovo ovjera prepisa izvorne ispave: **LIČNA KARTA**, koju je sa sobom donio **MAGUD DAVOR**, broj [REDACTED], izdata dana 03.06.2019. godine, sa rokom važenja od 10 godina.

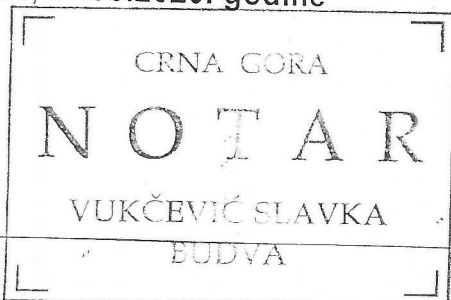
Potvrđujem da je prepis sačinjen u mom prisustvu i da je u svemu identičan sa izvornom ispravom.

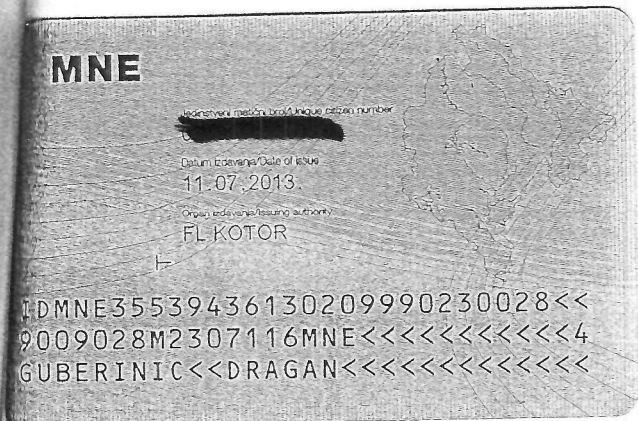
Isprava je ovjerena u 1 primjerak.

U sklad.u sa čl. 61 stav 7. Zakona o notarima, notar ne odgovara za sadržinu kopirane isprave

Oslobođeno plaćanja po tarifnom broju 1 NT, stav 3.
Izovna isprava je ovjerena za potrebe UZZ 291/2020.

U Budvi, 27.05.2020. godine





Ja, Notar Vukčević Slavka sa službenim sjedištem u Budvi, Trg Sunca br. 4 potvrđujem da je ovo ovjera prepisa izvorne ispave: **LIČNA KARTA**, koju je sa sobom donio **GUBERINIĆ DRAGAN**, broj [redacted], izdata dana 11.07.2013. godine, sa rokom važenja od 10 godina.

Potvrđujem da je prepis sačinjen u mom prisustvu i da je u svemu identičan sa izvornom ispravom.

Isprava je ovjerena u 1 primjerak.
U sklad.u sa čl. 61 stav 7. Zakona o notarima, notar ne odgovara za sadržinu kopirane isprave

Oslobođeno plaćanja po tarifnom broju 1 NT, stav 3.
Izvorna isprava je ovjerena za potrebe UZZ 291/2020.

U Budvi, 27.05.2020. godine
CRNA GORA
NOTAR
VUKČEVIĆ SLAVKA
BUDVA

CRNA GORA
NOTAR
Vukčević Slavka
Slavka Vukčević
BUDVA

Ja, notar, **Slavka Vukčević**, sa službenim sjedištem u Budvi, Trg Sunca br.4, potvrđujem da sam ovaj **otpravak dijela akta** uporedila sa izvornikom, koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da je **doslovno podudaran sa izvornikom**, osim na strani broj 5 gdje je u ovom otpravku izostavljena saglasnost za upis prenosa prava svojine iz člana 5, po nalogu stranaka do isplate kupoprodajne cijene.

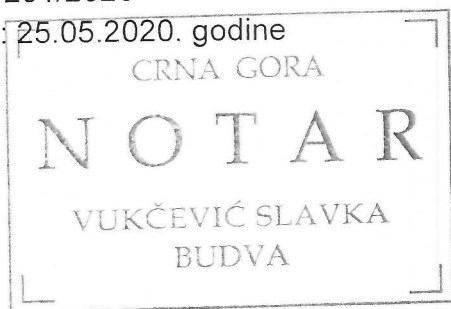
Ovaj otpravak dijela akta je ovjeren i u izvodu bez priloga koji su izostavljeni po nalogu stranaka.

Ovaj otpravak dijela akta je ovjeren i sastavljen za **PRODAVCA**.

Naknada za rad i naknada troškova obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći način: po tarifnom broju 1, naknada za rad notara u iznosu od 350,00€ po tarifnom broju 19 stav 1 iznos od 10,00€ i PDV od 21% u iznosu od 75,60 €, što ukupno iznosi 435,60€.

UZZ br: 291/2020

U Budvi: 25.05.2020. godine



NOTAR

Slavka Vukčević



