

CRNA GORA
NOTAR
IRENA POLOVIĆ
BUDVA
Ul. Filipa Kovačevića 1/1



UZZ br.31/2020
NKCG-KO-175/2019

Dana 17.01.2020. godine (sedamnaestog januara dvije hiljade dvadesete godine) u 10,00 (deset) časova preda mnom dolje potpisanim notarom Irenom Polović, sa službenim sjedištem u Budvi, ul. Filipa Kovačevića br. 1/1, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, istovremeno su pristupila sljedeća lica:-----

PRODAVAC :-----

Gospodin DRAGOMANOVIĆ NIKOLA od oca Srđe, rođen dana 21.05.1949.godine (dvadeset prvog maja hiljadu devetsto četrdeset devete godine) u Morinju, opština Kotor, sa prebivalištem i adresom stanovanja u Kotoru, Dobrota bb, državljanin Crne Gore, JMBG [REDACTED], po zanimanju penzioner, oženjen, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED] izdatu od strane MUP-a Crne Gore FL Kotor dana 14.02.2019.godine (četnaestog februara dvije hiljade devetnaeste) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, tel. [REDACTED] mail: ndmorinj@yahoo.com, kao prodavac (u daljem tekstu : PRODAVAC),-----

KUPAC:-----

OPŠTINA KOTOR sa sjedištem u Kotoru, Stari grad, mat. broj 02012936, koju zastupa Predsjednik Željko Aprcović iz Kotora, rođen dana 12.09.1963. (dvanaestog septembra hiljadu devetsto šezdeset treće) godine, JMBG [REDACTED], a njega na osnovu punomoćja koje je sačinjeno kod Notara Branke Kaščelan, sa službenim sjedištem u Kotoru, u notarskom zapisu UZZ br. 897/2019 od 01.08.2019. (prvog avgusta dvije hiljade devetnaeste) godine i po specijalnom punomoćju broj 01-018/2020 od 15.01.2020.(petnaestog januara dvije hiljade dvadesete) godine, zastupa gospodin DAVOR MAGUD od oca Iva, rođen dana 11.09.1984. (jedanaestog septembra hiljadu devesto osamdeset četvrte godine) u Kotoru, sa prebivalištem u Kotoru, [REDACTED] JMBG [REDACTED], državljanin Crne Gore, po zanimanju dipl.pravnik, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu br. [REDACTED] izdatu od MUP Crne Gore FL Kotor dana 03.06.2019. godine (trećeg juna dvije hiljade devetnaeste godine) sa rokom važenja do 03.06.2029. (trećeg juna dvije hiljade dvadeset devete) godine, tel. [REDACTED], e-mail:pravna.zaštita@kotor.me, kao kupac (u daljem tekstu kupac).--

Sačinjavanju ovog notarskog zapisa prisustvuju:-----

1. Direkcija za uređenje i izgradnju Kotor, sa sjedištem u Kotoru, [REDACTED] koju zastupa direktor ZORAN MRDAK od oca Boža, rođen dana 12.02.1956. (dvanaestog februara hiljadu devesto pedeset šeste godine) u Kotoru, sa prebivalištem u Kotoru, Stari grad br. 368, JMBG [REDACTED], državljanin Crne Gore, a njega na osnovu punomoćja koje je sačinjeno kod Notara Milice Moštrokol, sa službenim sjedištem u Kotoru, u notarskom zapisu UZZ br. 200/2019 od 07.10.2019. (sedmog oktobra dvije hiljade devetnaeste) godine i po specijalnom punomoćju broj 01-176 od 17.01.2020.(sedamnaestog januara dvije hiljade dvadesete) godine, u svojstvu punomoćnika zastupa gospođa SANJA ULJAREVIĆ od oca Goluba, rođena dana 30.03.1984. (tridesetog marta hiljadu devetsto osamdeset četvrte) godine u Kotoru, sa prebivalištem i adresom stanovanja u Kotoru, Morinj bb, državljanica Crne Gore, po zanimanju dipl.pravnik, čiji sam identitet utvrdila uvidom u Ličnu kartu broj [REDACTED] izdatu od MUP Crne Gore FL Kotor dana 06.04.2011. godine (šestog aprila dvije hiljade jedanaeste godine) sa rokom važenja do 06.04.2021. godine (šestog aprila dvije hiljade dvadeset prve) godine, tel. [REDACTED] mail: komunko@t-com-me, kao dužnik koji je obavezan da isplati kupoprodaju cijenu (u daljem tekstu: Direkcija), i-----
2. Gospođa DRAGOMANOVIĆ JASNA od oca Marka, rođena dana 23.02.1955.godine (dvadeset trećeg februara hiljadu devetsto pedeset pete godine) u Kotoru, sa prebivalištem i adresom stanovanja u Kotoru, Dobrota bb, državljanica Crne Gore, JMBG [REDACTED], po zanimanju hemijski tehničar, udata, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED] izdatu od strane MUP-a Crne Gore FL Kotor dana 15.06.2018.godine (petnaestog juna dvije hiljade osamnaeste) godine, sa rokom

važnja 10 (deset) godina, kao bračni supružnik prodavca (u daljem tekstu : SUPRUŽNIK
PRODAVCA), koja prisustvuje radi davanja saglasnosti za otuđenje zajedničke bračne nepokretne
imovine neposredno u ovom zapisu.

PRETHODNE NAPOMENE:

Zajednički naziv za učesnike u ovom poslu je: „Ugovorne strane“

Podaci o mjestu rođenja, adresi prebivališta, zanimanju i bračnom statusu ugovornih strana, unešeni su na
osnovu usmenih izjava Ugovornih strana.

Punomoćnik kupca notaru prezentuje na uvid Punomoćje koje je dana 01.08.2019. (prvog avgusta dvije
hiljade devetnaeste) godine sačinjeno u notarskom zapisu UZZ br. 897/2019 od strane Branke Kaščelan, notara
sa službenim sjedištem u Kotoru, koje se nakon što je pročitano strankama prilaže uz ovaj izvornik u prepisu
ovjerenom kod ovog notara pod OVP br.4632/2019 od 27.08.2019. godine, i specijalno punomoćje potpisano
od predsjednika Opštine Kotor i zavedeno pod brojem 01-018/20-301 dana 15.01.2019.godine. Uvidom u
priložene isprave notar je utvrdila da je punomoćnik ovlašten za zaključenje ovog pravnog posla.

Punomoćnik dužnika notaru prezentuje na uvid Punomoćje koje je dana 07.10.2019. (sedmog oktobra dvije
hiljade devetnaeste) godine sačinjeno u notarskom zapisu UZZ br.200/2019 od strane Milice Moštrokol, notara
sa službenim sjedištem u Kotoru, koje se nakon što je pročitano strankama prilaže u fotokopiji uz ovaj izvornik,
i specijalno punomoćje potpisano od direktora Direkcije Zorana Mrdaka i zavedeno pod brojem 01-176 dana
17.01.2019.godine. Uvidom u priložene isprave notar je utvrdila da je punomoćnik ovlašten za zaključenje ovog
pravnog posla.

Za sačinjavanje ovog notarskog zapisa, dostavljena je sledeća dokumentacija:

- (1) List nepokretnosti broj 1069 KO Dobrota I, izdat od Uprave za nekretnine Crne Gore, Područne jedinice
Kotor pod brojem 106-956-630/2020 od 17.01.2019. (sedamnaestog januara dvije hiljade dvadesete godine)
koji se prilaže u izvorniku uz ovaj izvornik,
- (2) Dopis Gržetić Josipa od 08.02.2019.godine dostavljen Sekretarijatu za imovinsko pravne poslove zaveden u
djelovniku Opštine Kotor pod brojem 06-1720/18 dana 12.02.2018.godine, koji se prilaže uz ovaj izvornik u
fotokopiji, nakon što je notar izvršila uvid u originalnu ispravu,
- (3) Dopis Gržetić Grgura dostavljen Sekretarijatu za imovinsko pravne poslove zaveden u djelovniku Opštine
Kotor pod brojem 06-10498/18 dana 11.07.2018.godine, koji se prilaže uz ovaj izvornik u fotokopiji, nakon što
je notar izvršila uvid u originalnu ispravu,
- (4) Odluka Skupštine opštine Kotor broj 11-17904 od 18.11.2019. (osamnaestog novembra dvije hiljade
devetnaeset) godine, objavljena u „Službenom listu Crne Gore-Opštinski propisi“ broj 49 dana 02.12.2019.
godine,
- (5) Uvjerenje Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor broj 0303- 348
od 18.01.2018. (osamnaestog januara dvije hiljade osamnaeste godine) koji se prilaže u izvorniku uz ovaj
izvornik,
- (6) Izveštaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretne imovine kat. parc. broj 2176/2 KO Dobrota I, Kotor,
urađen od strane Komisije od 10.12.2017. (desetog decembra dvije hiljade sedamnaeste) godine, koja se
prilaže u izvorniku uz ovaj izvornik,
- (7) Obavještenje Komisije za procjenu vrijednosti parcela od 18.08.2019. (osamnaestog avgusta dvije hiljade
devetnaeste) godine, koja se prilaže u fotokopiji uz ovaj izvornik,
- (8) Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 02-962 zaključen dana
10.03.2017. (desetog marta dvije hiljade sedamnaeste) godine između Direkcije za uređenje i izgradnju
Kotora, i Dragomanović Srđana, kao investitora, koji se prilaže u fotokopiji uz ovaj izvornik,
- (9) Punomoćje za zastupanje Opštine Kotor, sačinjeno dana 01.08.2019. (prvog avgusta dvije hiljade
devetnaeste) godine u notarskom zapisu UZZ br. 897/2019 od strane Branke Kaščelan, notara sa službenim
sjedištem u Kotoru, koje se prilaže u prepisu ovjeren kod ovog notara pod brojem OVP -4632/2019 dana
21.08.2019.godine,
- (10) Specijalno punomoćje potpisano od strane Predsjednika opštine Kotor broj 01-018/20-301 od
15.01.2020.godine, koje se prilaže u izvorniku uz ovaj izvornik,

- (11) Punomoćnik dužnika sačinjeno dana 07.10.2019. (sedmog oktobra dvije hiljade devetnaeste) godine u notarskom zapisu UZZ br. 200/2019 od strane Milice Moštrokoj, notara sa službenim sjedištem u Kotoru, koje u fotokopiji prilaže uz ovaj izvornik, nakon što je notar izvršila uvid u opravak izvornika,-----
- (12) Specijalno punomoćje za zastupanje dužnika potpisano od direktora Direkcije zavedeno pod brojem 01-176 dana 17.01.2020.godine, koje se prilaže u izvorniku,-----
- (13) Identifikacione isprave ugovornih strana koje se prilažu uz ovaj notarski zapis u fotokopijama ovjerenim kod ovog Notara pod brojem UZZ br. 31/2020 od 17.01.2020. godine (sedamnaestog januara dvije hiljade dvadeset) godine.-----

Nakon što je notar ustanovio da se nepokretnost, koja je predmet prodaje, nalazi na njegovom službenom području, a prije notarske obrade isprave, sa ugovornim stranama su obavljene konsultacije. Nakon što se notar uvjerio da su ugovorne strane sposobne i ovlašćene za zaključivanje ovog pravnog posla, i nakon što je notar ispitao njihovu volju, objasnio im i podučio ih o pravnom dometu i posljedicama namjeravanih izjava volje, stranke su izjavile da zaključuju sledeći:-----

----- UGOVOR O KUPOPRODAJI -----
----- SUVLASNIČKOG DIJELA NA NEPOKRETNOSTI -----

I. PREDMET KUPOPRODAJE

----- Član 1. -----

Predmet kupoprodaje je prenos prava susvojinje sa prodavca Dragomanović Nikole na kupca Opštinu Kotor u obimu prava od 1/3 na nepokretnosti koja je upisana u Listu nepokretnosti broj 1069 KO Dobrota I kao:

- kat. parcela br.2176/2, po kulturi nekategorisani putevi, površine 279 m², susvojina prodavca za 1/3 idealna dijela, koji dio ima površinu od 93 m². -----

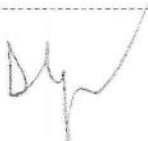
Uvidom u prepis Liste nepokretnosti broj 1069 KO Dobrota I, izdat od Uprave za nekretnine Crne Gore, Područne jedinice Kotor pod brojem 106-956-63/2020 od 17.01.2020 godine, koji se prilaže u izvorniku uz ovaj izvornik ustanovila sam da je:-----

- u „A“ listu - „podaci o parcelama“ tog lista nepokretnosti upisana je: kat. parcela br. 2176/2 potes Truč, po načinu korišćenja nekategorisani putevi, osnov sticanja odluka državnog organa, površine 279 m².-----
- u „B“ listu - „podaci o vlasniku i nosiocu prava“ - upisani su prodavac Dragomanović Nikola, Gržetić Mato Grgur i Gržetić Mato Josip kao nosioci prava susvojinje u obimu za po 1/3 dijela. -----
- u „G“ listu „podaci o teretima i ograničenjima“ nema upisanih tereta i ograničenja.-----

Notar je upozorila stranke, a posebno Kupca na odredbe člana 132. Zakona o svojinsko pravnim odnosima (“Sl.list CG”, br. 19/2009) kojom se reguliše da u slučaju prodaje suvlasničkog dijela ostali suvlasnici imaju pravo preče kupovine, te na rizike i moguće posljedice ukoliko drugi suvlasnik nije obavješteni o prodaji suvlasničkog dijela prodavaca. -----

U vezi sa ovim punomoćnik Kupca izjavljuje da se predmetni dio kat.parcele 2176/2 KO Dobrota I, kupuje radi privođenja namjeni saobraćajnice planirane DUP-om Dobrota, dakle, radi ostvarivanja javnog interesa, da su suvlasnici upoznati sa navedenim, te da nisu prihvatili cijenu koja im je ponuđena u postupku koji je prethodio donošenju Odluke SO Kotor kojom se suvlasnički dio kat.parcele 2176/2 KO Dobrota I u obimu od 1/3 idealna dijela kupuje od Dragomanović Nikole, u površini od 93 m², da je predmetna parcela u cjelosti predviđena za saobraćajnicu, tako da će se postupak izuzimanja suvlasničkog dijela od ostalih suvlasnika spovesti u posebnom upravnom postupku, a isplata naknade za ekspropisano zemljište u vanparičnom postupku. -----

S obzirom na činjenicu da je data ponuda ostalim suvlasnicima da prodaju svoj suvlasnički dio pod istim uslovima pod kojima se kupuje od Dragomanović Nikole, a da oni nisu pristali da prodaju svoj suvlasnički dio, te da postoji opšti, društveni interes za kupovinu predmetne parcele, jer je kat.parcela 2176/2 KO Dobrota I planirana za saobraćajnicu, to stranke izjavljuju da zahtjevaju sačinjavanje ovog ugovora kojim Dragomanović Nikola, u svojstvu suvlasnika parcele u obimu od 1/3 idealna dijela, prodaje Opštini Kotor svoj suvlasnički dio predmetne nepokretnosti za privođenje iste planiranoj namjeni, da preuzimaju rizike takvog svog postupanja, a oslobađaju odgovornosti notara po ovom osnovu.-----



 3





Notar je podučila stranke da prije sačinjavanja ovog notarskog zapisa izvrši neposredan uvid u evidenciju katastra, objasnila značaj i svrhu neposrednog uvida, te upozorila na mogućnost da je od momenta izdavanja prezentovanog Izvoda iz lista nepokretnosti do sačinjavanja ovog zapisa došlo do promjene katastarskog stanja za predmetnu nekretninu, kao i na mogućnost nesaglasnosti predočenog Izvoda iz Lista nepokretnosti i evidencije katastra i na posljedice toga, pa su stranke to odbile i zahtjevale da se sačinjavanje ovog notarskog zapisa izvrši odmah bez uvida notara u evidenciju katastra, jer je list nepokretnosti izdat na dan sačinjavanja ovog ugovora.

Notar je podučila stranke da će Kupac po ovom ugovoru biti uknjižen u obimu od 1/3 dijela.

Notar je podučila stranke da prije zaključenja ovog ugovora vještak geodetske struke izvrši identifikaciju predmetne parcele, njeno mjerenje kako površine tako i granica, radi utvrđivanja da li površina i granice parcele odgovaraju podacima iz lista nepokretnost, objasnila značaj i svrhu tog mjerenja, te upozorila na rizike i moguće posljedice u slučaju suprotnog postupanja. U vezi sa tim stranke izjavljuju da su to razumjele, ali da ne traže geodetsko mjerenje predmetne parcele, jer je isto vršeno za potrebe pripreme dokumentacije za izgradnju saobraćajnice, odnosno privođenja predmetne parcele planiranoj namjeni, s tim što preuzimaju odgovornost za ovakvo svoje postupanje i oslobađaju odgovornosti notara po tom osnovu.

Notar je stranke upozorio na mogućnost nesaglasnosti kat. stanja i ranijeg važećeg zemljišno knjižnog stanja predmetnog zemljišta, te podučila da vještak geodetske struke izvrši identifikaciju ovog zemljišta koja je predmet kupoprodaje po starom katastru i stanje upisa vlasništva po ovoj evidenciji, te objasnila svrhu ove identifikacije, pa su to stranke odbile. Za ovim prodavac izjavljuje da se radi o zemljištu, koje je stekao kupovinom od pok. Iva Gržetića, čiji su preci bili upisani u zemljišno-knjižnoj evidenciji kao vlasnici, te da ne postoji mogućnost da neka treća lica su vlasnici ovih parcele po starom katastru, kao i da se obavezuje da kupca štiti u slučaju eventualnih osporavanja prava svojine od trećih lica, odnosno da će pružiti kupcu zaštitu od evikcije. Kupac izjavljuje da ne traži identifikaciju po zemljišno knjižnoj evidenciji nepokretnosti, te oslobađa odgovornosti notara po ovom osnovu.

Prodavac izjavljuje da predmetna nepokretnost nije predmet zakupnog odnosa.

Član 2.

Ugovorne strane su se saglasile da se nepokretnost koja je predmet ovog UGOVORA kupuje u viđenom stanju, i da je KUPAC nepokretnost pregledao i uvjerio se u njihovo stanje.

II. PRODAJA

Član 3.

PRODAVAC prodaje svoje pravo susvojinje u obimu od 1/3 idealna dijela na nepokretnosti koja je predmet ovog ugovora, bliže označena u članu 1 ovog ugovora, a kupac kupuje pravo susvojinje u obimu 1/3.

Uvidom u Odluku SO Kotor broj 11-17904 od 18.11.2019.godine notar je utvrdila da Opština Kotor kupuje dio kat.parcele 2176/2 KO Dobrota i to suvlasnički dio u obimu od 1/3 idealna dijela upisan kao susvojina Dragomanović Nikole, u površini od 93 m², čija je vrijednost procjenjena u iznosu od 151,63€/m² (slovima: stopeđestejedan euro i 63/100 po metru kvadratnom) radi privođenja namjene saobraćajnice planirane DUP-om Dobrota.

Notar je stranke poučio i upozorio na zakonske odredbe iz člana 285 - 291. Porodičnog zakona („Sl.list CG“, br. 01/2007 i Sl.list CG“, br. 53/2016) koje regulišu imovinske odnose bračnih supružnika, te da imovina koju su bračni supružnici radom stekli u toku trajanja bračne zajednice, predstavlja njihovu zajedničku imovinu – bračnu tekovinu, da ukoliko je u registar nepokretnosti upisan kao vlasnik na zajedničkoj imovini samo jedan bračni supružnik, da se smatra da je upis izvršen na ime oba bračna supružnika, kao i da u nepodjeljenoj zajedničkoj imovini ne može bračni supružnik ni raspolagati, niti ga opteretiti pravnim poslom među živima, te da bi ako se radi o takvoj imovini, bila potrebna pravno valjana saglasnost bračnog supružnika PRODAVCA.

Za ovim Prodavac izjavljuje da je predmetna nepokretnost zajednička bračna imovina stečena kupovinom u braku sa suprugom Jasnom Dragomanović koja prisustvuje sačinjavanju ovog notarskog zapisa radi davanja saglasnosti za prodaju ove njihove zajedničke bračne tekovine, neposredno u samom zapisu. Prisutni bračni

 4

supružnik prodavca gospođa Jasna Dragomanović izjavljuje da je saglasna sa prodajom ove njihove imovine, da saglasnost daje potpisom na ovom ugovoru, te da se odriče prava pobijanja tako date saglasnosti po bilo kom pravnom osnovu.

III. CIJENA

Član 4.

Ugovorne strane saglasno utvrđuju da kupoprodajna cijena gore navedene nepokretnosti, saglasno Procjeni tržišne vrijednosti katastarskih parcela broj 2176/2 KO Dobrota I, Kotor, urađene od strane Komisije od 10.12.2017.godine, potvrđenw u obavještenju od 18.08.2019. (osamnaestog avgusta dvije hiljade devet naeste) godine, iznosi 151,63 € po 1m2 (slovima: stopedestejedan euro i 63/100 po jendom metru kvadratnom), odnosno da ukupna kupoprodajna cijena iznosi 14.113,68 € (slovima: četrnaest hiljada stotrinaest i 68/100 eura).

Notar je upozila stranke na pravne posljedice zakonske odredbe o prekomjernom oštećenju, a ugovorne strane izričito izjavljuju da je naprijed označena cijena stvarno ugovorena, da je tržišna u momentu kupovine predmetne nepokretnosti i da odgovara stanju nekretnine, a što je potvrđeno od strane Komisije dana 18.08.2019.godine.

Član 5.

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da u ime Kupca DIREKCIJA ZA UREĐENJE I IZGRADNJU KOTORA se obavezuje da kupoprodajnu cijenu iz člana 4 ovog ugovora kompenzuje, odn.prebije sa svojim potraživanjem –naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta iz osnova Ugovora o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 02-962 zaključenog dana 10.03.2017. (desetog marta dvije hiljade sedamnaeste) godine između Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora, i Dragomanović Srđana, kao investitora, te da je izvršenom kompenzacijom, Kupac u cjelosti izmirio osvoje obaveze po ovom ugovoru.

Ugovorne strane su saglasne da je Direkcija u ima Kupca dužna da izvrši prebijanje kupoprodajne cijene sa svojim potraživanjem, odmah po zaključenju ovog ugovora.

IV. ODGOVORNOST ZA PRAVNE I MATERIJALNE NEDOSTATKE

Član 6.

PRODAVAC garantuje KUPCU da je nepokretnost bliže opisana u članu 1. ovog ugovora isključivo njegovo vlasništvo, stečeno kupovinom, da na istoj ne postoje prava potraživanja trećih lica, kojima bi se umanjivala ili ograničavala prava KUPCA, da nije opterećena neuknjiženim teretima, hipotekom, kamatom, porezom ili zakupom, da u pogledu nje nema nikakvog spora, niti drugog pravnog posla, te se PRODAVAC obavezuje da KUPCU pruži zaštitu od evikcije.

Isto tako, PRODAVAC garantuje KUPCU da ovaj ugovor ne podliježe nikakvim odobrenjima.

Notar je upozorio stranke, a posebno kupca na mogućnost upisa zakonske hipoteke ukoliko prodavac ne izmiruju godišnji porez na nepokretnost, pa prodavac izjavljuje da redovno izmiruju svoje poreske obaveze, a Kupac vodi evidenciju o tome.

Član 7.

Ukoliko se pojavi treće lice koje istakne osnovano potraživanje u odnosu na predmetnu nepokretnost KUPAC može raskinuti ugovor, tražiti povrat cjelokupne kupoprodajne cijene sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom od dana plaćanja do isplate, kao i zahtjevati da mu PRODAVAC nadoknadi štetu sa svim drugim pravima koja mu pripadaju po Zakonu o obligacionim odnosima.

Član 8.

PRODAVAC izjavljuje da ne odgovara za vidljive i skrivene materijalne nedostatke, i da mu isti nijesu poznate. KUPAC je obišao predmetnu nepokretnost i izvršio uvid u stvarno stanje.

Notar je podučio ugovorne strane o posljedicama ograničenja ili isključenja odgovornosti, te ih upozorio da isključenje od odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke nema dejstva ako su Prodavci za njih znali ili je mogli znati, odnosno znali da se mogu očekivati, a nijesu ih saopštili KUPCU.

22.

K

4P

V PRELAZAK POSJEDA, KORISTI, TERETI I OPASNOSTI

Član 9.

Posjed, koristi, tereti i opasnosti prelaze na KUPCA na dan regulisanja obaveze Kupca – izvršenja kompenzacije.

VI TROŠKOVI, POREZI

Član 10.

Nakon što je notar poučio stranke da za nagradu i troškove notara odgovaraju solidarno i da se mogu drugačije dogovoriti, stranke saglasno izjavljuju da sve troškove povezane sa ovim ugovorom, troškove ovog notarskog zapisa i upisa prava svojine i snosi KUPAC.

VII ODOBRENJA, PRAVO PREČE KUPOVINE

Član 11.

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

VIII ZAHTEVI ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)

Član 12.

Prodavac dozvoljava da se KUPAC, na osnovu ovog ugovora, bez njegove dalje saglasnosti, odobrenja ili prisustva, u katastru nepokretnosti uknjiži kao nosilac prava susvojine u obimu prava 1/3 na predmetnoj nepokretnosti.

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da će otpravak ovog notarskog zapisa radi uknjižbe kupca predati katastru nepokretnosti odmah po zaključenju ovog ugovora.

IX IZMJENE I RASKID UGOVORA

Član 13.

Ugovorne strane su saglasne da se izmjene ovog Ugovora mogu vršiti isključivo uz obostranu pisanu saglasnost stranaka.

Ugovorne strane se odriču prava na raskid ovog Ugovora, izuzev u slučaju da se KUPCU osnovano ospori pravo susvojine na predmetnoj nepokretnostima od strane trećeg lica.

X POUKE

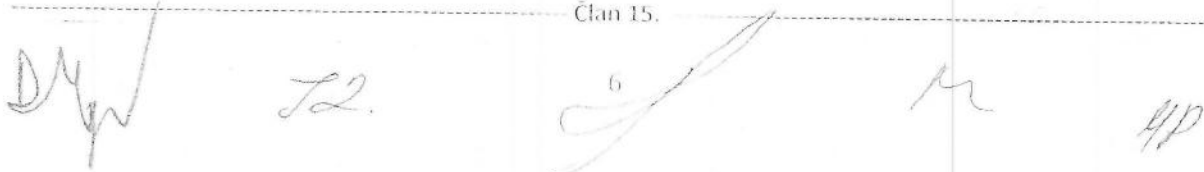
Član 14.

Notar je stranke upozorio i poučio o slijedećem:

- (1) Da kupac vlasništvo stiće tek sa upisom prenosa vlasništva u katastar nepokretnosti.
- (2) Da će notar po službenoj dužnosti dostaviti otpravak ovog ugovora na knjiženje katastru nepokretnosti, pa su stranke izjavile da će one dostaviti ugovor katastru.
- (3) Da isključenje od odgovornosti PRODAVCA za materijalne i pravne nedostatke nema dejstvo ako je PRODAVAC za njih znao.
- (4) Da za notarsku nagradu i troškove stranke odgovaraju solidarno, ali su se stranke dogovorile da troškove notarske obrade snosi KUPAC.
- (5) Da je potrebno da vještak geodetske struke prethodno utvrdi stvarno stanje parcele, granice i površine, te uporedi sa katastrarskim stanjem, ali su to stranke odbile.
- (6) Da je od momenta izdavanja Lista nepokretnosti iz Uprave za nekretnine, do dana sastavljanja ovog ugovora moglo doći do izmjena, te je Notar upozorio KUPCA na moguće rizike, kao i na mogućnost da sam notar izvrši uvid u katastar nepokretnosti, Pored upozorenja KUPAC ne traži uvid notara u iste, i zahtjeva da se ugovor zaključi danas.
- (7) Notar je posebno podučio ugovorne strane, a posebno KUPCA na opasnost od mogućnosti upisa zakonske hipoteke i potrebu da se zahtjeva uvjerenje od nadležne Poreske uprave o nepostojanju duga PRODAVCA po osnovu poreza, pa su ugovorne strane to odbile.
- (8) Na odredbe porodičnog zakona o imovinsko-pravnom statusu imovine stečene u toku trajanja bračne zajednice.

XI ZAVRŠNE ODREDBE

Član 15.



Ugovorne strane ovlašćuju notara da može sam bez posebnog odobrenja i njihove saglasnosti izvršiti ispravke ovog notarskog zapisa u vezi sa očiglednim greškama tehničke prirode, i da o tome zapisnik dostavi strankama, katastru i poreskoj upravi. -----

Sastavni dio izvornika ovog ugovora su priloge navedeni u uvodnim napomenama, koji su ugovornim stranama prezentirani, pa ugovorne strane izjavljuju da poznaju njihov sadržaj i da izričito odustaju od obaveze notara da ih pročita -----

Od ove notarski obrađene isprave dobivaju: -----

OTPRAVAK: -----

- Prodavac (1) -----

- Kupac (1) -----


- Katastar nepokretnosti za upis prava svojine (1) -----

Naknada za rad i naknada troškova je obračunata prema Notarskoj tarifi („Sl.list CG“, br. 6/2012) prema tarif. broj 1. NT za vrijednost nekretnine za vrijednost zemljišta u ukupnom iznosu od 120,00 €, naknada po tarif. broju 21 u iznosu od 20,00 € i PDV u iznosu od 29,40 € i izdat je račun sveukupni iznos od 169,40 €. -----

Notar je ovaj ugovor pročitao ugovornim stranama u cjelosti, neposrednim pitanjima se uvjerio da odgovara pravoj volji stranaka, nakon čega su ugovorne strane izjavile da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom kojeg slobodnom voljom odobravaju, te prodavac i punomoćnik kupca svojeručno potpisuju kako slijedi, nakon čega su ovaj zapis potpisali punomoćnik Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora, bračni supružnik prodavca i notar. -----

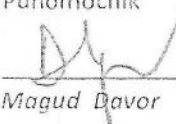
U Budvi, dana 17.01.2020 godine (sedamnaestog januara dvije hiljade devetnaeste godine) u 11,00 (jedanaest) časova.

PRODAVAC


Dragomanović Nikola

Za KUPCA:

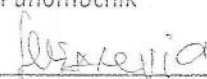
Punomoćnik


Magud Davor

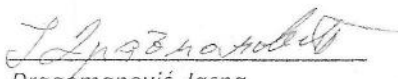


Za DIREKCIJU ZA UREĐENJE I IZGRADNJU KOTORA

Punomoćnik


Sanja Uljarević

BRAČNI SUPRUŽNIK PRODAVCA


Dragomanović Jasna



NOTAR:

POLOVIĆ IRENA





IZJAVA ZA NEKRETNINE

OPĆINSKA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-956-63/2020

Datum: 17.01.2020.

Objekt: DOBROTA I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 02/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINE KOTOR, KOTOR KOTOR, za potrebe izdavanja ugovora izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1069 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1116	2				TRUČ	Nekategorisani putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		279	0.00
Ukupno								279	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
[REDACTED]	GRŽETIĆ MATO GRGUR ŠKALIARI Kotor	Susvojina	1/3
[REDACTED]	GRŽETIĆ MATO JOSIP DOBROTA 38 Dobrota	Susvojina	1/3
[REDACTED]	DRAGOMANOVIĆ NIKOLA DOBROTA Dobrota	Susvojina	1/3

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG", br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Načelnik:

Miletić
MILETIĆ VESELIN, dipl. pravnik

SEKRETARIJATU ZA IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE U KOTORU

11 vezi Vašeg obavještenja Posl.br. R.93/17 od 15.01.2018. godine, dajem PRIGOVOR zbog:

1. Razlike pravnog i faktičkog statusa pristupnog puta tj. katastarske parcele 2176/2 K.O.Dobrota I.
2. Procjene vrijednosti katastarske parcele 2176/2

OBRAZLOŽENJE

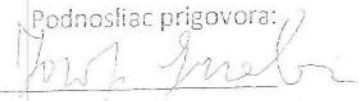
1. Katastarska parcela 2176/2 nikad nije bila zemljište ili ostatak neke parcele, već zemljani put kojeg je moj otac napravio u vrijeme izgradnje magistralnog puta pored kojeg se nalazi. Na prostoru ograničenom praktično cijelom dužinom zemljanog puta uz magistralu i površinama zemljanog puta, magistralnog puta i oba trotoara, bio je dolac (plac) na visini 1.5 do 1.8 metara od površine placa na kojoj je izgrađen stambeni objekat tj. parcele 2176/1. Taj prostor, rupu, trebalo je nasuti materijalom da bi se napravio magistralni put, oba trotoara i zemljani put. Sa visine cca. 7 do 8 metara nanosom zemlje cijelom dužinom zemljanog puta te rušenjem međe pri ulasku na parcelu 2176/1 i međe na ulasku na parcelu 2177 trebalo je nasuti zemlju i izvršiti odgovarajuća poravnanja. Ovaj zemljani put je urađen bez bočnih potprnih zidova pa su nanosi materijala, radi stabilnosti tog puta, bili veliki pa i troškovi izgradnje su bili veliki. Taj put je upisan u katastru kao i zemljani put kojeg je otac uradio spajajući put uz more sa svojim placem. Kao što se vidi iz katastarskog operata ti putevi su urađeni prije nego je urađen produžetak puta koji povezuje priobalni put sa magistralom. Procijenjena vrijednost kat. parcele 2176/2 se posmatra kao zemljište a ne kao što je u stvarnosti bio zemljani put.

Prilog: Kopija plana izdata 18.07.1988.god.

2. Velika je razlika u procjeni ove parcele kao zemljišta i procjene koju je za ovu parcelu uradio sudski vještak Vučeta Zečević za potrebe suda u ostavinskom postupku iza smrti pok. Mata Gržetića.

Prilog: Izvod strana 11 sudskog rješenja Posl.br. O. 161/12/10/05 od 12.05.2014. god.

Podnosilac prigovora:



Prof. Josip Gržetić

Kotor 08.02.2018.god.

U dopunskom nalazu i mišljenju od 26.02.2014 godine vještak je objasnio da prema podacima iz dosadašnjih nalaza, tržišna cijena parcela koje su predmet postupka, u koliko bi se radilo o slobodnim urbanističkim parcelama sa predviđenom gradnjom na istima bi iznosila 325,30 Eura po 1 m², tako da vrijednost parcela koje su predmet postupka, uz vrijednovanje istih kao da se radi o slobodnim urbanističkim parcelama, iznosi kat. parc. 2175: 875,00 x 325,30 = 284.637,50 Eura, kat. parc. 2176/1: 624,00 x 325,30 = 202.987,20 Eura, kat. parc. 2176/2: 279,00 x 325,30 = 90.758,70 Eura, kat. parc. 2177: 814,00 x 325,30 = 264.794,20 Eura, što sve ukupno iznosi 843.177,60 Eura.

Podneskom od 03.03.2014 godine adv. Olga Kordić je tražila da se vještak izjasni i o vrijednosti kat. parc. 2178 sa objektom 1 i 2, kat. parc. 2179 i 2180 KO Dobrota na kojim je ostavilac upisan za po 1/2 idealnog dijela a po cijeni utvrđenoj dopunskim nalazom vještaka od 26.02.2014 godine.

Iz dopunskog nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke Vučete Zečevića od 20.03.2014 godine proizilazilo je da je istim vještačanjem utvrđena tržišna vrijednost kat. parc. 2178, 2179 i 2180 KO Dobrota. Utvrđeno je da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta a primjenjujući tržišnu cijenu m² utvrđenu dopunskim nalazom od 25.02.2014 godine, iznosi kat. parc. 2178: 111,00 x 325,30 = 36.108,30 Eura, kat. parc. 2179: 495,00 x 325,30 = 161.023,50 Eura, kat. parc. 2180: 390,00 x 325,30 = 126.867,00 Eura, sve što ukupno iznosi 323.998,80 Eura.

izredna komisija za vrednotenje
poslovanja Koton

Ob- 10498/18

Kot vlesnik 1/3 lastništva po
2176/2 Koton, Ne dajem soglasnost
sprevedenje eksproprijacije pokreni-
od strani Direkcije za Vrednotenje
glednih Koton na iniciativu Srdanu
Jovanovicu.

S poštovanjem
Gržetić GRGUR

~~_____~~
~~_____~~

1987.

Na osnovu člana 34 i člana 40 Zakona o državnoj imovini („Sl. list CG“ br. 21/09, 40/11), člana 38 Zakona o lokalnoj samoupravi („Sl. list RCG“ br. 2/18, 34/19) i člana 19 i 36 Statuta Opštine Kotor („Sl. list CG – opštinski propisi“ br. 37/19), Skupština Opštine Kotor na XXXII sjednici održanoj 18. 11. 2019. godine donijela je

ODLUKU

o izmjenama i dopunama Odluke o kupovini zemljišta – kat. parc. 16/3 K.O. Ljebevići radi privođenja namjeni saobraćajnice planirane LSL Grbalj II

Član 1

Mijenja se član 3 Odluke u dijelu koji se odnosi na neraspoređena novčana sredstva u iznosu od 16.133,58 eura, na način što se određuje da se ista neće isplaćivati vlasniku zemljišta već će se kompenzovati na teret dijela potraživanja Opštine Kotor po osnovu poreza na nepokretnosti koja po obračunu za 2017. godinu iznose 20.145,42 eur i za 2018. godinu 19.476,76 eur, što čini ukupan iznos od 39.622,18 eur, shodno dopisu Sekretarijata za lokalne prihode, budžet i finansije br. 04-16223/1 od 31.10.2019. godine.

Član 2

Ovlašćuje se predsjednik Opštine Kotor i direktor Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora da, u ime Opštine, odnosno Direkcije, zaključi ugovor kojim će biti regulisana sva prava i obaveze ugovornih strana između Opštine Kotor, Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora i vlasnika nepokretnosti, u roku od trideset dana od dana stupanja na snagu ove odluke.

Član 3

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore – Opštinski propisi“

Broj: 11-17906

Kotor, 18. 11. 2019. godine

Skupština Opštine Kotor
Predsjednik
Jovo Sudić, s.r.

1988.

Na osnovu člana 34 Zakona o državnoj imovini („Sl. list CG“ br. 21/09, 40/11), člana 38 Zakona o lokalnoj samoupravi („Sl. list CG“ br. 02/18 i br. 34/19), člana 19 i člana 36 Statuta Opštine Kotor („Sl. List CG – opštinski propisi 37/19), Skupština Opštine Kotor na XXXII sjednici održanoj 18. 11. 2019. godine, donijela je

ODLUKU

o kupovini zemljišta – dijela kat. parc. 2176/2 K.O. Dobrota I radi privođenja namjeni saobraćajnice planirane DUP-om Dobrota

Član 1.

Opština Kotor pristupa kupovini dijela zemljišta označenog kao kat. parcela 2176/2 K.O. Dobrota I, upisane u LN 1069 i to idealnog dijela 1/3 upisanog kao svojina Dragomanović Nikole, u površini od 93 m². Procjena vrijednosti nepokretnosti iznosi 151,76 €/m², odnosno ukupno 14.113,68 €.

Član 2.

Nepokretnost iz stava 1. ove Odluke otkupljuje se radi ostvarivanja javnog interesa – privođenja namjeni saobraćajnice planirane DUP-om Dobrota.

Član 3.

Opština Kotor dužna je da na ime otkupa zemljišta isplati iznos od 14.113,68 €, suvlasniku Dragomanović Nikoli, i ista će se izvršiti kompenzacijom na teret naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, koju investitor treba da isplati shodno Ugovoru o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 02-962 od 10.03.2017. godine.

Član 4.

Ovlašćuje se predsjednik Opštine Kotor i direktor Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora da, u ime Opštine, odnosno Direkcije, zaključi ugovor kojim će biti regulisana sva prava i obaveze ugovornih strana između Opštine Kotor, Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora i Dragomanović Nikole, u roku od trideset dana od dana stupanja na snagu ove odluke.

Član 5.

Na osnovu ove Odluke i izmirenja ugovornih obaveza, Država Crna Gora i Opština Kotor stiču pravo upisa prava svojine, raspolaganja na predmetnim nepokretnostima kod Uprave za nekretnne CG – PJ Kotor.

Član 6.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu CG – opštinski propisi.“

Број: 11-17904
Котор, 18. II. 2019. године.

Скупштина Општине Котор
Председник
Јово Суђић, с.р.

1989.

На основу члана 29 и 34 Закона о државној имовини („Сл. лист ЦГ“ бр. 21/09, 40/11), члана 38 Закона о локалној самоуправи („Сл. лист РЦГ“ бр. 2/13, 3-4/19) члана 19, 36 Статута Општине Котор („Сл. лист – општински прописи“ бр. 37/19), , члана 67 Закона о уређењу простора и изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ 51/08, 40/10, 34/11, 40/11 147/11, 35/13, 39/13 и 33/14), члана 239 и 244 Закона о планирању простора и изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ 64/17), и члана 18 Одлуке о накнади за комунално опремање грађевинског земљишта („Сл. лист ЦГ-општински прописи“ бр. 31/19), по претходно прибављеној сагласности Владе Црне Горе, Актом бр. 07-7085 од 14.11.2019 године, Скупштина Општине Котор на XXXII сједници одржаној дана 18.11.2019. године, донијела је

ODLUKU

о регулисању међусобних односа између Општине Котор и Bigova Bay

Члан 1.

Актом Министарства економије Црне Горе бр. 310-1610/2109-2 од 18.02.2019.г., изградња туристичког комплекса Bigova Bay доо Котор на рту Трасте и пратне инфраструктуре препозната је као инвестиција од значаја за развој Црне Горе. Шодно Мишљењу из става 1 овог члана, Општина Котор, Дирекција за уређење и изградњу Котора и Bigova Bay доо Котор, овом Одлуком уређују међусобне односе у смислу члана 18 Одлуке о накнади за комунално опремање грађевинског земљишта („Сл. лист ЦГ-општински прописи“ бр. 31/19), којим је прописано: „да међусобни односи локалне управе и инвеститора који је од стране Општине Котор препознат као стратешки развојни партнер, могу бити дефинисани на начин да СО Котор донесе посебну одлуку у погледу начина плаћања његове накнаде, те у погледу услова, начина и рокова комуналног опремања локације на којој инвеститор гради, а све уз претходну сагласност Владе Црне Горе“.

Члан 2.

На основу овлашћења садржаних у члану 18 Одлуке о накнади за комунално опремање грађевинског земљишта, а по претходно прибављеној сагласности Владе Црне Горе, Општина Котор и Дирекција за уређење и изградњу Котора, са једне стране и Bigova Bay доо Котор, са друге стране, су се сагласиле да закључе споразум у погледу:

- плаћања накнаде за комунално опремање грађевинског земљишта изградњом комуналне инфраструктуре;
- изградње комуналне инфраструктуре у захвату DSL Сектор 38 - Bigova и LSL Трасте и
- изнирења додатних трошкова које сноси Bigova Bay.

Члан 3.

Споразум из члана 2. ове Одлуке, представља саставни дио исте.

Члан 4.

Овлашћује се Председник Општине Котор и директор Дирекције за уређење и изградњу Котора, да у име Општине Котор, односно Дирекције за уређење и изградњу Котора, закључе споразум о регулисању међусобних односа из члана 2 ове Одлуке.

Члан 5.

Ова одлука ступа на снагу од дана објављивања у „Службеном листу – општински прописи.“

Број: 11-17900
Котор, 18. II. 2019. године

Скупштина Општине Котор
Председник
Јово Суђић, с.р.

1990.

На основу члана 34 Закона о државној имовини („Сл. List CG“ бр. 21/09, 40/11), члана 38 Закона о локалној самоуправи („Сл. List CG“ бр. 2/13, 3-4/19), члана 1 и члана 4 Закона о експропријацији („Сл. List CG“ бр. 55/00, 12/02, 28/06 и „Сл. List CG“ бр. 21/08, 30/17, 75/18) и члана 19 и члана 36 Статута Општине Котор („Сл. List CG – општински прописи 37/19), Скупштина Општине Котор на XXXII сједници одржаној 18. 11. 2019 године, донијела је



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

Broj:0303-384
Kotor, 18.01.2018.godine

SEKRETARIJAT ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

Ovdje

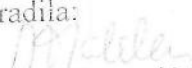
Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za imovinsko-pravne poslove Opštine Kotor, na osnovu čl.166. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG" br. 60/03i „Sl.list CG“ br.32/11), izdaje:

UVJERENJE

Kojim se potvrđuje da se katastarska parcela 2176/2 K.O.Dobrota I nalazi u zahvatu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Dobrote („Sl.list CG“-opštinski propisi, broj 23/13), a po namjeni predstavlja - površine saobraćajne infrastrukture.

U prilogu: izvod iz izmjena i dopuna DUP-a Dobrote.

Obradila:


Danijela Petrović Jablan

SEKRETAR,

Nenad Popović, dipl.ing.arh.



DOSTAVLJENO:

- naslovu
- 0303
- a/a



IZVOD iz izjave i borava DUF-a DOBRICE
 s list CG - opšt. popis: br. 23/13
 2014



LEGENDA

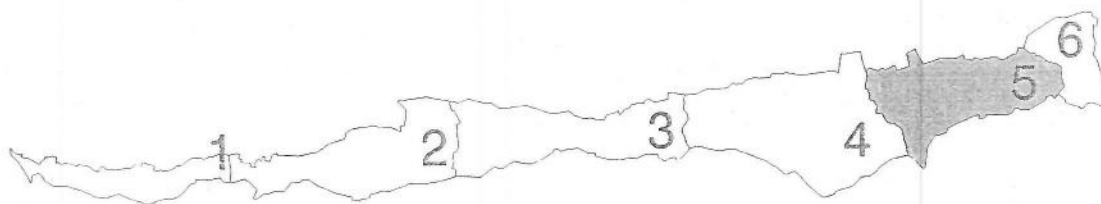
	GRANICA ZAHVATA PLANA
	GRANICA PLANSKE CJELINE
	GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRO
	GRANICA KATASTARSKE PARCELE
	OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	GRADJEVINSKA LINIJA
	OZNAKA MAKSIMALNE PLANIRANE SPRATNOSTI
	OZNAKA PARCELE JAVNE ZELENE POVRŠINE
	GRANICA PARCELE JAVNE ZELENE POVRŠINE

NAMJENA POVRŠINA

	POVRŠINE ZA STANOVANJE - ZONA TRADICIONALNE GRADNJE
	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE - SMG (P+2, 3 etaže)
	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE - SMG1 (P+2, 3 etaže)
	POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE - SS (P+4, 5 etaža)
	POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE - SS1 (P+4, 5 etaža)
	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
	POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
	POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI
	POVRŠINE ZA TURIZAM - TURISTIČKO NASELJE
	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
	PJEŠAČKE STAZE
	GARAŽE
	KORIDOR OBILAZNICE
	POVRŠINE ZA OBJEKTE ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
	POVRŠINE ZA GROBLJA
	POVRŠINSKE VODE
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE NASELJA JAVNE NAMJENE
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE NASELJA OGRANIČENE NAMJENE
	ŠUMSKE POVRŠINE
	POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE
	GRADITELJSKA BAŠTINA - SAKRALNA ARHITEKTURA
	GRADITELJSKA BAŠTINA - CIVILNA ARHITEKTURA
	MORSKO DOBRO



N



**IZMJENE I DOPUNE
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA DOBROTE**

Odluka broj 11-9612 od 09.07.2013.

**URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
ZA SPROVODJENJE PLANA
PROSTORNA CJELINA 5 - PLAGENTI**



AG infoplan

DATUM	2013.
RAZMJERA	1:1000
BROJ PRILOGA	7e



IZVJEŠTAJ O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEPOKRETNE IMOVINE

KAT.PAR. 2176 /2

KO DOBROTA I , KOTOR



NARUČILAC: OPŠTINA KOTOR - SEKRETARIJAT ZA IMOVINSKO-PRAVNE
POSLOVE

KOMISIJA

:

1. Miletić Veselin dipl. pravnik
2. Stojanović Slobodan inž. geod.
3. Filipović Zoran dipl. inž. gradj.



Kotor, 10. decembar 2017. godine

SADRŽAJ:

	strana
Rezime procjene.....	3
Izjava komisije, opšte pretpostavke i ograničavajući uslovi	4
1. Naziv i sjedište naručioca procjene.....	6
2. Svrha procjene.....	6
3. Funkcija procjene.....	6
4. Namjena procjene.....	6
5. Podaci o nepokretnosti.....	6
5.1. Naziv (vrsta) nepokretnosti	6
5.2. Naziv i adresa vlasnika.....	7
5.3. Tereti i ograničenja.....	7
5.4. Adresa nepokretnosti.....	7
6. Analiza formalno pravnog statusa i urbanistički parametri.....	8
7. Opis lokacije.....	8
8. Datum procjene.....	10
9. Standardi vrijednosti.....	10
10. Pretpostavke procjene.....	10
11. Metodologije procjene.....	11
12. Procjena predmetne nepokretnosti.....	12
13. Mišljenje komisije	14

Prilog : izvod iz DUP-a

list nepokretnosti LN 1069 KO Dobrota I

kopija plana

RI ZIME PROCJENE

KRATAK PRIKAZ RELEVANTNIH PODATAKA PROCJENE		
PREDMET PROCJENE	LOKACIJA	Kotor - KO Dobrota I kat.par. 2176/2
NARUČILAC	OPŠTINA KOTOR - SEKRETARIJAT ZA IMOVINSKO - PRAVNE POSLOVE	
VLASNIK NEKRETNINE	Gržetić (Mato) Grgur , Gržetić (Mato) Josip, Dragomanović Nikola, sukorišćenje, obim prava 1/3	
PROCJENU IZVRŠILI I SAČINILI IZVJEŠTAJ	Miletić Veselin dipl. pravnik Stojanović Slobodan inž.geod. Filipović Zoran , dipl.inž.građ.	
IDENTIFIKACIJA I VIZUELNI PREGLED NEPOKRETNOSTI	Identifikacija i pregled predmetne nepokretnosti obavljena je dana 09.12.2017.god. uvidom na licu mjesta , na osnovu katastarske evidencije – lista nepokretnosti	
DATUM PROCJENE VRIJEDNOSTI	10.12.2017.god.	
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE 42.341,04 €		

1

IZJAVA KOMISIJE,
OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI

Prema svom najboljem znanju i uvjerenju potvrđujemo sledeće:

1. Poslove procjene vrijednosti nepokretnosti obavljamo stručno, profesionalno, objektivno, savjesno i nezavisno, a u skladu sa Evropskim standardima za procjenu vrijednosti (EVS), Medjunarodnim standardima vrednovanja (IVS) i opšteprihvaćenim standardima, normama i načelima procjenjivanja.

2. Rezultati procjene, kao i sve predhodne analize, polazne pretpostavke, mišljenja i zaključci, prikazani su u Izvještaju odgovorno i pažljivo, na nedvosmislen, pregledan i upotrebljiv način, bez mogućnosti različite interpretacije i bez izostavljanja bilo kog elementa koji je od značaja za procjenu.

3. Svi raspoloživi ulazni podaci, informacije i uslovi koji su korišćeni u postupku procjene i koji su sadržani u Izvještaju, prikupljeni su iz izvora koji se smatraju pouzdanim i uzeti su kao korektni i istiniti, potpuno primjenjivi, odgovarajući i dovoljni za obezbjeđenje razumne i solidne osnove za formiranje određenih polaznih pretpostavki, analiza i proračuna u procesu izradu procjene. Isti su nezavisno provjereni od strane komisije u mjeri u kojoj je to bilo moguće i u Izvještaju detaljno obrazloženi.

4. Odabrani metod procjene vrijednosti odgovara cilju, svrsi procjene i tipu procjenjivane nekretnine.

5. Prezentirani Izvještaj se temelji na pretpostavci da su vlasnički dokumenti i drugi pravni dokumenti dostavljeni komisiji bez ikakvih pravnih smetnji. Dakle, nikakva odgovornost nije pretpostavljena za pitanja pravnog karaktera, u vezi sa vlasničkim pravima i obavezama prema predmetnoj nepokretnosti. U postupku procjene se pretpostavlja da su tvrdnje naručioca i prezentirana pravna dokumentacija valjani, te da su imovinska prava dobra i utrživa. Takođe je pretpostavljeno da nema skrivenih uslova i stanja na predmetnoj nepokretnosti koji bi je mogli učiniti manje ili više vrijednom.

6. Komisija ne prihvata bilo kakvu odgovornost u slučaju promjena na tržištu nekretnina ili okolnosti vezanih za iste. U tom slučaju za pretpostavke, zaključke i mišljenja koji su utemeljeni na različitim podacima i subjektivnim zaključcima se ne može dati bilo kakva garancija. Komisija nije obavezna mijenjati i aktuelizovati Izvještaj, ako nastupe drugi uslovi od onih koji su važili na dan procjenjivanja, osim ako se o tome ne sačini poseban dogovor.

7. Procjena i pretpostavke koje se koriste u Izvještaju su izvučene iz tržišnih i drugih pokazatelja, bez preciznog utvrđivanja dimenzija tj. horizontalnih i vertikalnih gabarita nekretnine koja se procjenjuje. Informacije o površinama su dobijene iz vlasničke dokumentacije i polazimo od pretpostavke da su tačne i u skladu sa standardima.

8. Na osnovu prikupljenih informacija pretpostavlja se da su sve pojedinosti vezane za predmetnu nepokretnost u skladu sa zakonom, osim ako nije drugačije navedeno u Izvještaju.

9. Procjena je proizvod sačinjen od strane profesionalno obučениh osoba i predstavlja njihovo mišljenje, a ne dokazivu činjenicu. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne preuzimamo odgovornost za tačnost podataka, informacija i mišljenja dobijenih od drugih lica, a koji su korišćeni u pripremi Izvještaja. Prema tome, sve raspoložive informacije i podaci, su istraženi i prezentirani u najboljem znanju i uvjerenju kao tačni, ali ne i garantovani. Komisija jedino garantuje da su zaključci i mišljenja u procjeni doneseni u njihovom najboljem znanju, uvjerenju i namjeri i to na datum izrade procjene.

10. Komisija nema trenutnog ili budućeg interesa vezanog za nepokretnost koja je predmet Izvještaja. Angažovanje komisije i naknada za izradu Izvještaja nije vezana za unaprijed pripremljene rezultate, zaključke, kreditno odobrenje i/ili samu procijenjenu vrijednost prezentiranu u Izvještaju i nije vezana ili uslovljena interesom za favorizovanjem neke od strana kojih se tiče Izvještaj.

11. Vrijednosti bilo kojeg dijela nepokretnosti koja je naznačena u Izvještaju, izuzeta iz cjeline, ne predstavlja njenu pravu vrijednost. Dakle, sve informacije, mišljenja, zaključci i rezultati vrednovanja iznesena u ovom dokumentu mogu se interpretirati isključivo u okviru priloženog Izvještaja. Izjave i stajališta sadržani u Izvještaju se temelje na cjelini informacija i vrednovanja iznesenih u njemu, te se nijedan njihov dio ne može posmatrati bez razmatranja Izvještaja u cjelini.

12. Procjena vrijedi samo za pomenutu namjenu, te nije dozvoljeno i ne vrijedi nikakvo drugačije korišćenje i pozivanje na nju, kako od strane naručioca tako i od strane trećih lica. Komisija nije dužna svjedočiti pred sudom u vezi sa sadržajem Izvještaja ukoliko se o tome ne sačini poseban dogovor.

13. Sadržaj ovog Izvještaja je strogo povjerljiv za komisiju, naručioca i korisnika i ne može biti reprodukovan na bilo koji način ili distribuiran bez pismene saglasnosti komisije. Posjedovanje Izvještaja ili njegovih kopija ne nosi pravo javnog objavljivanja dijela ili cjeline Izvještaja.

14. Predmetni Izvještaj je rađen za potrebe otkupa ili zamjene kat.parcela.

KOMISIJA:

1. Miletic Veselin dipl. pravnik



2. Stojanovic Slobodan inž.geod



3. Filipovic Zoran dipl. inž.gradj.



1. Naziv i sjedište naručioca procjene

Naručilac izvještaja o procjeni vrijednosti nekretnine je OPŠTINA KOTOR - SEKRETARIJAT ZA IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE, Kotor, zahtjev broj 467-106-2157, od 01.11.2017. godine

2. Svrha procjene vrijednosti

Procjena vrijednosti nekretnine je potrebna u svrhu otkupa ili zamjene kat.parcela.

Ima za cilj da se, kroz primjenu standarda, normi i načela vrednovanja nekretnina, utvrdi tržišna vrijednost predmetne nekretnine.

Dakle, kao osnova vrijednosti primijenjena je kategorija tržišne vrijednosti nepokretnosti. Izvještaj o procjeni nepokretnosti je urađen u skladu sa opšteprihvaćenim konceptima i principima na kojima se zasnivaju Međunarodni standardi za procjenu vrijednosti (IVS) i Evropski standardi za procjenu vrijednosti (EVS), izdatim od strane savjeta za Međunarodne standarde za procjenu vrijednosti (IVSC).

Mišljenje o vrijednosti predmetne nekretnine se odnosi na datum procjene vrijednosti iskazan u ovom Izvještaju i predmet je Opštih pretpostavki i Ograničavajućih uslova koji su sastavni dio ove procjene. Ovaj Izvještaj je urađen na bazi uviđaja na licu mjesta obavljen dana 09.12.2017.god. i vizuelnog pregleda nekretnine koja je predmet procjene, podataka iz katastarske evidencije Uprave za nekretnine Crne Gore – dostavljenog lista nepokretnosti LN 1069 KO Dobrota I od 09.12.2017.godine i komisiji raspoloživih katastarskih podloga dostupnih na sajtu Uprave za nekretnine Crne Gore (www.geoportal.co.me).

3. Funkcija procjene

Funkcija ove procjene je da obezbijedi neophodne informacije o tržišnoj vrijednosti predmetne nepokretnosti u smislu otkupa ili zamjene kat.parcela.

4. Namjena procjene

Namjena izvještaja o procjeni nepokretnosti je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine u cilju otkupa ili zamjene kat.parcela.

5. Podaci o nepokretnosti

5.1. Naziv (vrsta) nepokretnosti

Predmet procjene vrijednosti je nepokretnost evidentirana u listu nepokretnosti – prepisu br. 1069 KO Dobrota I, Kotor.

Prema navedenom listu nepokretnosti, ukupna površina kat.par. 2176/2 KO Dobrota I, je 279 m².

5.2. Vlasnik nepokretnosti i adresa

U podacima katastarskog operata Uprave za nekretnine Crne Gore, Područne jedinice Kotor, tj. u dostavljenom listu nepokretnosti LN 1069 KO Dobrota I, kao nosioci prava sukorišćenja nad predmetnom nekretninom, u obimu prava od po 1/3, evidentirani su Gržetić (Mato) Grgur, Gržetić (Mato) Josip i Dragomanović Nikola.

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Datum: 09.12.2017 16:15
KO: DOBROTA I

LIST NEPOKRETNOSTI 1069 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Škica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
2176/2	0			TRUČ	Nekategorisani putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	279	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	GRŽETIĆ MATO GRGUR	Sukorišćenje	1/3
*	GRŽETIĆ MATO JOSIP	Sukorišćenje	1/3
*	DRAGOMANOVIĆ NIKOLA	Sukorišćenje	1/3

Ne postoje tereti i ograničenja.

5.3. Tereti i ograničenja

U podacima katastarskog operata Uprave za nekretnine Crne Gore, Područne jedinice Kotor, tj. u podacima o teretima i ograničenjima, u LN 1069 KO Dobrota I, za nepokretnost koja je predmet procjene, **NEMA** evidentiranih tereta i ograničenja.

5.4. Adresa nepokretnosti (mjesto, ulica i br.)

KO Dobrota I, Kotor.

6. Analiza formalno pravnog statusa i urbanistički parametri

Katastarska parcela 2176/2 KO Dobrota I, je upisana kao sukorišćenje Gržetić (Mato) Grgur, Gržetić (Mato) Josip i Dragomanović Nikola, u obimu prava od po 1/3.

Navedena katastarska parcela, prema DUP-u DOBROTA, se nalazi u okviru ZONI PREDVIDJENOJ ZA SAOBRAĆAJNICE:

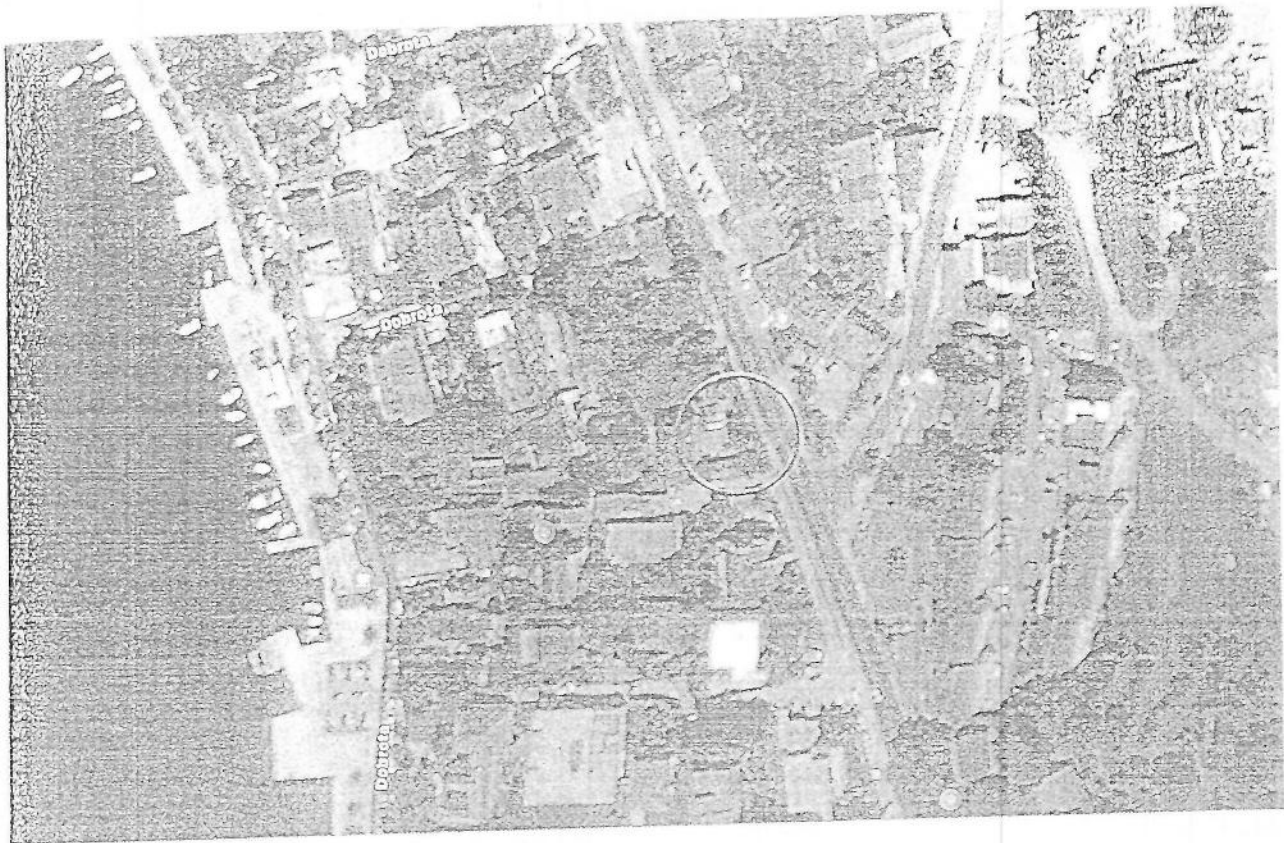


7. Opis lokacije

Predmetna nepokretnost locirana je u dijelu Kotora, Dobrota, iznad Fakulteta za pomorstvo i na početku tzv "trećeg" puta, ispod magistralnog puta Kotor - Herceg Novi.

Udaljenost navedene nepokretnosti je :

- od centra Kotora 1,2 km
- od Podgorice , 77 km
- od Budve ,22 km
- od trajekta Kamenari - Lepetani , 12 km
- od aerodroma Tivat , 9 km



Udaljenost od mora, navedene lokacije je cca 120 metara.

U pogledu infrastrukturne opremljenosti lokacija je kompletno infrastrukturno opremljena

Utrživost nekretnine	<p>Nekretnina se, prema svim parametrima (lokacija, mikrolokacija), shodno utvrđenoj kategorizaciji:</p> <ul style="list-style-type: none"> - visoko utrživa nekretnina - srednje utrživa nekretnina - nisko utrživa nekretnina ili neutrživa nekretnina <p>može svrstati u grupu SREDNJE utrživa nekretnina.</p>
----------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

8. Datum procjene

Datum izrade izvještaja je 10.12.2017.godine.

9. Standardi vrijednosti

Standard vrijednosti je tržišna vrijednost. Tržišna vrijednost je definisana kao: "Procijenjena vrijednost za koju bi imovina trebalo da bude razmijenjena, na dan procjene, između zainteresovanog kupca i spremnog prodavca koji se ne nalaze ni u kakvim odnosima, poslije odgovarajuće trgovine gdje su strane djelovale u saznanju, razborito i bez prisile". Izraz tržišna vrijednost i termin fer vrijednost se zajedno pojavljuju u računovodstvenim standardima i kao takvi se smatraju kompatibilnim. Fer vrijednost se generalno koristi za izvještavanje o tržišnoj i ne tržišnoj vrijednosti u svim finansijskim izvještajima. Tržišna vrijednost imovine, kad može biti utvrđena, se tretira jednako kao i fer vrijednosti.

10. Pretpostavke procjene

Prije nego što može biti urađena bilo kakva analiza vrijednosti, potrebno je utvrditi odgovarajuću pretpostavku vrijednosti. Generalni koncept vrijednosti može se podijeliti u dvije kategorije: vrijednost u razmijeni na parcijalnoj osnovi i vrijednost u upotrebi. Vrijednost u razmijeni predstavlja radnju kupaca, prodavaca i investitora i implicira vrijednost po kojoj imovina može biti prodana na parcijalnoj osnovi na otvorenom tržištu. Vrijednost u upotrebi je vrijednost imovine posebne namjene i imovine kao integrisanog

čijela postrojenja ili preduzeća, a izražava dio kojim ona doprinosi funkciji i profitabilnosti postrojenja ili preduzeća. Ove dvije pretpostavke mogu imati značajan uticaj na rezultate procjene. Za potrebe ove procjene kao i vrednovanje navedene nepokretnosti koristiće se pretpostavka vrijednosti u razmijeni.

Kako je već naznačeno, za potrebe izrade ovog Izvještaja o procjeni, prilikom formiranja mišljenja o tržišnoj vrijednosti, pošlo se od posebnih pretpostavki kada je riječ o pojedinim parametrima nekretnine koja se procjenjuje (npr. tehnički podaci o predmetu procjene, eventualnim skrivenim manama koje se ne mogu sagledati pri vizuelnom pregledu nepokretnosti i sl.). Nije rađena provjera da li su usvojen pretpostavke i podaci iz raspoložive dokumentacije odraz činjeničnog stanja koje važi za stanje u trenutku procjene.

Kako bi se izvršila navedena procena, neophodno je uzeti u obzir efekat istovremene ponude većeg broja nekretnina slične namene u portfoliju na predmetnom trzistu. Procena je urađena pod pretpostavkom da će nepokretnosti u okviru portfolia, biti ponuđene na tržištu u različitim vremenskim intervalima i da kao takve neće dovesti do zasićenja tržišta na navedenoj mikrolokaciji i makrolokaciji.

Procjena vrijednosti je projekcija, mišljenje o vrijednosti, zasnovana na tekućim tržišnim uslovima i dostupnim informacijama u vrijeme procjene, ali ne garancija, i različiti procjenitelji mogu, na propisan metodološki način, doći do različitih mišljenja o vrijednosti. Uslovi na tržištu su uslovi neizvjesnosti i promjena, i rezultati procjena moraju biti interpretirani u svjetlu te neizvjesnosti. U postupku procjene smo polazili i od određenih subjektivnih pretpostavki. Iako ove pretpostavke smatramo logičnim i opravdanim, one ne moraju na isti način biti posmatrane od strane vlasnika nepokretnosti i/ili investitora. Investitori moraju imati na umu da prihodi od nepokretnosti mogu varirati, i da cijene mogu značajno fluktuirati. Posljedično, investitori mogu biti na gubitku kod ulaganja u određenu nepokretnost. Takođe, informacije iz prošlosti nisu nužno i siguran pokazatelj za buduće performanse. Pored svega ostalog, politički i ekonomski rizici mogu negativno da utiču na vrijednost, cijenu ili prihod od nepokretnosti pomenutih u ovom izvještaju.

11. Metodologija procjene

Cilj ove procjene je da obezbijedi realnu ocjenu vrijednosti nepokretnosti koja je predmet procjene, na otvorenom tržištu nepokretnosti.

Danas su opšteprihvaćene tri metode procjene, koje se u literaturi nazivaju i različitim nazivima.

1. TROŠKOVNA METODA, metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti, ili statička metoda

2. UPOREDNA METODA, ili metoda uporedjivanja vrijednosti, ili uporedjivanje prodajnih cijena
3. METODA KAPITALIZACIJE DOBITI, ili metoda vrednovanja prinosa, ili dinamička metoda

Procjenjivanje, odnosno izrada elaborata procjene vrijednosti nekretnina, nije račun, već postupak gdje se koristi posebna vještina, odnosno skup znanja, koje procjenitelj posjeduje, kako bi mogao na osnovu iskustva, a koristeći naučne postupke i metodologije, odrediti i predvidjeti prodajnu cijenu nekretnine, te odrediti koje su moguće dobiti, odnosno prihodi, koje ta nekretnina u budućem vremenu može donijeti, i sve to izraziti u novcu.

12. Procjena predmetne nepokretnosti

U postupku procjene predmetne nepokretnosti, korišćena je **UPOREDNA METODA** i s njom u vezi sledeći podaci :

- kupoprodajni ugovor UZZ 448/15, za kat.par. 959/2, KO Dobrota I, površine 505 m², za iznos od 50.500,00 €. Navedena kat.par. se nalazi iznad magistralnog puta Kotor - Herceg Novi, kod trafostanice u Dobroti, od mora je udaljena cca 100 metara, i prema DUP-u Dobrota, nalazi se u zoni stanovanja manje gustine.
- kupoprodajni ugovor UZZ 109/16, za kat.parcelu 1338, KO Dobrota I, površine 854 m², za iznos od 60.000,00 €. Navedena kat.par. je udaljena od mora 300 metara i nalazi se iznad tzv "trećeg" puta i groblja Vrbice. Prema DUP-u Dobrota, nalazi se u zoni stanovanja manje gustine.
- kupoprodajni ugovor UZZ 414/15, za kat.par. 1142, KO Dobrota I, površine 286 m², za iznos od 40.000,00 €. Navedena kat.par. se nalazi na kraju "trećeg" puta, ka Herceg Novom, iznad magistrale, udaljena je od mora 105 metara, i prema DUP-u Dobrota, nalazi se u zoni stanovanja manje gustine.

U sledećim tabelama je izvršeno izračunavanje tržišne vrijednosti predmetne nepokretnosti :

KOMPARATIVNI PODACI	C1		C2		C3	
Adresa	Kotor, KO Dobrota I, k.p. 959/2		Kotor, KO Dobrota I, k.p. 1338		Kotor, KO Dobrota I, k.p. 1142	
Izvor informisanja	poreska uprava UZZ 448/15		poreska uprava, UZZ 109/16		poreska uprava, UZZ 414/15	
Površina (m ²)	505		854		286	
cijena iz ugovora (€)	50.500,00		60.000,00		40.000,00	
Udaljenost od mora	100		330		105	
urbanizovano	da - SMG		da - SMG		da - SMG	
Datum ugovora	2015		2016		2015	
Prilagodjena cijena (€)	100%	50500	100%	60000	100%	40000
Jedinična cijena (€/m ²)	100,00		70,26		139,86	

KOMPARATIVNA MATRICA

PROCENT. UČEŠĆE		KOMPARAT. C1		KOMPARAT C2		KOMPARATIV C3	
		Predmetna nepokretnost je:		Predmetna nepokretnost je:		Predmetna nepokretnost je:	
	Lokacija	35%	300	400	300		
	Površina	5%	90	70	100		
	Oblik parcele	10%	100	100	100		
	Namjena	30%	100	100	100		
	Infrastruktura	15%	120	170	140		
	Neposr. okruženje	5%	100	100	100		
	Uskladjivanje		172,5	214	176		
	Korigovana jedinična cijena (€/m ²)		100,00	70,26	139,86		
	Jedinična cijena nakon poredjenja (€/m ²)		172,50	150,36	246,15		

13. Mišljenje komisije

Na osnovu svega iznešenog u izvještaju, analizirajući i uzimajući u obzir kod proračuna sve uticajne faktore i okolnosti, mišljenja smo da realna jedinična tržišna vrijednost predmetne nepokretnosti evidentirane u listu nepokretnosti br. 1069 KO Dobrota I, od 09.12.2017 god, iznosi 189,67 €, ili **zaokruženo 189,70 €/m²**.

Prema pravilima procjenjivačke struke, zemljište za saobraćajnice, ima 20 % manju tržišnu vrijednost od onog predviđenog za gradnju objekata, pa je jedinična tržišna vrijednost kat.par. 2176/2 KO Dobrota I:

$$189,70 \text{ €/m}^2 \times 0,8 = 151,76 \text{ €/m}^2$$

Tržišna vrijednost kat.par. 2176/2 KO Dobrota I, je prikazana u sledećoj tabeli :

KATASTARSKA PARCELA BROJ (KO DOBROTA I, KOTOR)	POVRŠINA (m ²)	JED. CIJENA (€/m ²)	UKUPNA CIJENA (€)
2176/2	279	151,76	42341,04
	UKUPNO		42.341,04

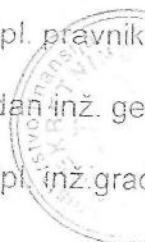
Kotor, 10.12.2017.godine

KOMISIJA:

Miletić Veselin dipl. pravnik

Stojanović Slobodan inž. geod.

Zoran Filipović dipl. inž. gradj



(Handwritten signatures of the commission members)

1113 NAJMAJ DONOR

NEKRETNOSTI NAJMAJ ZA NEKRETNOSNO-PRAVNE POSLOVE

PREDMET: otkupna jeftinije

Postoje pregledi i naših procjena za sljedeće kat.parcele:

1. kat.par. 2326/1 KO Dobrota I, od 02.02.2018.godine
2. kat.par. 302/2 KO Prčanj I, od 09.09.2016.godine
3. kat.par. 2176/2 KO Dobrota I, od 10.12.2017.godine
4. kat.par. 2526 KO Dobrota I, od 20.05.2018.godine
5. kat.par. 1055/1,1055/2,1056,1057,1051/1,1052/1,930 i 932 KO Prčanj I, od 02.02.2018.godine
6. kat.par. 709/8,709/9,709/10,710,715/1,715/7,720/3,721/2 KO Dobrota I, od 05.11.2018.godine
7. kat.par. 1703/3,1703/4,1703/6,1700/2 i 1696/2 KO Dobrota I, od 19.08.2018.godine
8. kat.par. 354/3 KO Kavač, od 02.10.2017.godine i 354/1 i 353 KO Kavač, od 17.02.2019.godine
9. kat.par. 990/3 i 992 KO Sutvara, od 13.06.2018.godine i kat.par. 991/2 KO Sutvara, od 08.10.2018.godine
10. kat.par. 23/8 KO Privredna Zona, od 19.09.2016.godine
11. kat.par. 1512/2 KO Dobrota I, od 10.12.2017.godine

Komisija Uprave za nekretnine za općinu Kotor, izjavljuje da U SVEMU OSTAJE KOJI SUJEKTA utvrdjenih procjena, je, nije došlo do promjena na tržištu nekretnine, koje bi na bilo koju promjene tržišnih cijena iz procjena.

Kotor, 19.06.2019.godine

KOMISIJA:

1. Milišić Veselin dipl. pravnik

2. Stojanović Slobodan



Na osnovu stava 2. člana 9. Odluke o naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta ("Sl.list CG Opštinski propisi" br. 12/014)

Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora koju zastupa v.d.direktor Rato Brajković dipl.ing.maš. (u daljem tekstu Direkcija)

Brđan Dragomanović [redacted] Kotor, kao investitor (u daljem tekstu: investitor), zaključili su

Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

Član 1.

Predmet ovog Ugovora je regulisanje međusobnih prava i obaveza po osnovu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: naknada) za dogradnju i nadogradnju stambenog objekta na kat. parc. 2176/1 K.O. Dobrota I, a koja čini UP 1590.

Član 2.

Ugovorne strane su saglasne da je neto površina objekta iz člana 1. ovog Ugovora 244,84 m², koja je obračunata prema standardu MEST EN 15221-6.
Obračun površina i naknade dat je u prilogu ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio.

Član 3.

Ugovorne strane su saglasno utvrdile da je obaveza Investitora, na ime naknade po osnovu objekta iz člana 1. ovog Ugovora, 19.869,66 €.

Član 4.

Naknada od 167,00 € po m² za II. zonu utvrđena je članom 8. Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: Odluka), kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i koeficijenta opremljenosti za II. zonu.

Član 5.

Investitor se obavezuje da ukupnu obavezu utvrđenu članom 3. ovog Ugovora, koja iznosi 19.869,66 € uplati na sledeći način

- iznos od 3973,93€ će uplatiti prilikom zaključenja Ugovora
- ostatak od 15895,7304€ plaća odloženo u 4 godišnje rate, uvećane za iznos kamate koju obračunava poslovna banka na dugoročne plasmane, a kod koje je otvoren uplatni račun budžeta Opštine,

1. godišnja rata	dospijeva	10.03.2018	godine
2. godišnja rata	dospijeva	10.03.2019	godine
3. godišnja rata	dospijeva	10.03.2020	godine
4. godišnja rata	dospijeva	10.03.2021	godine

Uplata se vrši na žiro račun broj 530-92223932-56.

U slučaju da investitor zadocni sa plaćanjem naknade obračunava se zatezna kamata, u skladu sa zakonom.

Član 6.

Polazeći od činjenice da je Investitor podnio zahtjev za eksproprijaciju zemljišta potrebnog za izgradnju prilaznog puta urbanističkoj parceli na kojoj gradi, a čiji je vlasnik u obimu 1/3, ugovorne strane su saglasne, s obzirom da se radi o pripremi za komunalno opremanje iz člana 64. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), a koju obezbjeđuje lokalna samouprava, da će se isto izvršiti na teret naknade utvrđene ovim Ugovorom, a kada se za to steknu uslovi (uradi elaborat eksproprijacije, procjeni zemljišta, te donese odluka od strane SO Kotor).

Ukoliko nakon okončanja postupka otkupa zemljišta iz stava 1. ovog člana, dio naknade ostane neisplaćen, Investitor je dužan isti uplatiti u roku od 7 dana pošto ga Direkcija pozove na plaćanje.

Ukoliko se ne steknu uslovi za otkup zemljišta, te SO Kotor ne donese odluku iz stava 1. ovog člana, Investitor je dužan da naknadu plaća shodno obračunu rata i kamata koji se sastavni dio ovog Ugovora.

Član 7.

Kod plaćanja naknade u ratama, investitor je dužan obezbjeđiti sredstvo obezbjeđenja plaćanja i to

- upis založnog prava na nepokretnost – hipoteka, čija vrijednost mora biti 30% veća od vrijednosti iznosa naknade koja se plaća na rate.

Ukoliko Investitor zakasni sa plaćanjem najviše 2 uzastopne rate, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga, pa će Direkcija aktivirati sredstvo obezbjeđenja plaćanja iz stava 1. ovog člana.

Direkcija će aktivirati sredstvo obezbjeđenja plaćanja i ukoliko investitor ne postupi shodno članu 6. stav 2. ovog Ugovora.

Član 8.

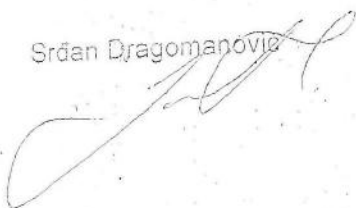
Eventualni spor po ovom Ugovoru rješavaće Osnovni sud Kotor.

Član 9.

Ovaj ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih svaka strana zadržava po 2 (dva).

Investitor:

Srdan Dragomanović



VD Direktor-a

Božo Brajković, dipl.ing.maš.



UZZ broj 894 /2019g.

CRNA GORA

NOTAR

FRANKA KASČELAN

Stari grad 495, 85330 Kotor, Crna Gora

Tel/Fax: 00382-32-325-488

Mob: 00382-63-210-021, 00382-69-453-123

E-mail: notarkascelan@t-com.me



PUNOMOĆJE

PREDMET

STRANKE: Predsjednik Opštine Kotor Željko
Aprcovic

Datum arhiviranja: 01.08 /2019g.

Rok čuvanja: 01.08 /2039g.

0022 BR. 29/1919

CRNA GORA
NOTAR
KAŠČELAN BRANKA
KOTOR

PEČAT
IZVORNIKA

Dana 01.08.2019.g (prvi avgust dvije hiljade devetnaeste) godine u 14.00 sati (četрнаest) predamnom, dolje potpisanim notarom Kaščelan Brankom, sa sjedištem u Kotoru, Stari grad 495, sa zahtjevom da na osnovu njegove izjave volje, sačinim notarski zapis Generalnog Punomoćja za koje se traži Zakonom propisana forma, pristupio je: -----

1. Predsjednik Opštine Kotor, Željko Aprcović, iz Kotora, rođen 12.09.1963.g (dvanaesti septembar hiljadu devesto osamdeset osme) godine, sa JMBG [redacted] sa ličnom kartom broj [redacted] izdata od FL Kotor, dana 24.12.2009.g (dvadeset četvrti decembar dvije hiljade devete) sa rokom važenja 10(deset) godina. (u daljem tekstu **Davalac Punomoćja**).-----

Nakon što sam se uvjerila u pravu volju stranke, u njegovo ovlašćenje, objasnila mu pravne domete i posljedice ovog pravnog posla, te ustanovila da je isti sposoban i ovlašćen za preduzimanje ovog pravnog posla, prisutni je izjavio sljedeće: -----

PUNOMOĆJE PREDSJEDNIKA OPŠTINE

Opunomoćuje se: **DAVOR MAGUD, -VD sekretara za imovinsko pravne poslove**, iz Kotora, rođen 11.09.1984.g (jedanaesti septembar hiljadu devesto osamdeset četvrte) godine, sa JMBG [redacted] sa ličnom kartom broj [redacted] izdata od FL Kotor, dana 03.06.2019.g (treći jun dvije hiljade devetnaeste) godine, sa rokom važenja 10(deset) godina. (u daljem tekstu: **Punomoćnik**).-----

da u ime i za račun Opštine Kotor može zaključivati i potpisivati pred Notarom, sve vrste ugovora i notarskih zapisa (npr. ugovor o kupoprodaji, založne izjave/ ugovor o hipoteci, kao i anekse istih, eventualno raskide po potrebi), s tim da će za svaki potpis konkretnog akta biti priloženo posebno (specijalno) Punomoćje dato od strane Predsjednika Opštine Kotor, ovjereno pečatom Opštine Kotor, sa preciznim naznakama i instrukcijama, određenog pravnog posla.-----

Ovo Punomoćje važi sve do njegovog opoziva.-----

Notar je stranku upozorio da prema trećim savjesnim licima ovo punomoćje ima dejstva uprkos opoziva, dok punomoćnik ima otpravak ovog punomoćja, te je podučio na moguće načine opoziva

//

A

UJZ.94 49/12019

Punomoćja i adekvatne mjere osiguranja u vezi sa tim

Od ove isprave danas dobijaju **OTPRAVAK**

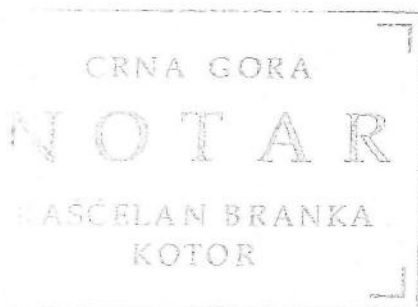
Davalac punomoćja (3)

Naknada za rad i naknada troškova obračunata je po notarskoj tarifi, na sledeći način: Za ovjeru Punomoćja po t.br. 1. iznos od 40,00 €, i zakonski PDV.

Prilog Izvorniku ovog Punomoćja čine: kopije ličnih karata, zabilježba o izdavanju otpravka i račun.

Notar je stranci pročitao ovaj notarski zapis, pa se notar neposredno uvjerio da ova izjava odgovara volji stranke, nakon čega je stranka izjavila da je razumijela sadržinu ovog pravnog posla i da je saglasan sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobrava i, kako slijedi, svojeručno potpisuje, te je zapis potpisao i Notar.

U Kotoru, dana 01.08.2019.g (prvi avgust dvije hiljade devetnaeste) godine u 14,10 sati (četрнаest i deset).



KLAUZULA O OVJERI OTPRAVKA

Ja, NOTAR Branka Kaščelan, sa službenim sjedištem u Kotoru , Stari grad broj 495 .

Potvrđujem da sam ovaj otpравak uporedila sa Izvornikom , koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da je isti doslovno podudaran sa Izvornikom
UZZ BR. 897/2019.

Ovaj otpравak se izdaje strankama: PREDSJEDNIK OPŠTINE KOTOR,
ŽELJKO APRCOVIĆ.

Ovaj otpравak služi u pravnom prometu.

Naknada za rad Notara obračunata je i naplaćena po Notarskoj tarifi .
UZZ BR. 897/2019.

U Kotoru, 01.08.2019.g.



NOTAR
Branka Kaščelan

Branka Kaščelan



[REDACTED]

[REDACTED]

CRNA GORA
NOTAR
MOŠTROKOL MILICA
KOTOR
STARI GRAD, TRG OD ORUŽJA BR.435
Tel/fax: +382 32 520 197
Mob.tel: +382 67 484 427, +382 69 813 766
E-mail: milicamostrokol.notar@t-com.me



OTPRAVAK IZVORNIKA

CRNA GORA
 NOTAR
 MILICA MOŠTROKOL
 KOTOR
 TRG OD ORUŽJA BR. 435

OTPRAVAK
 IZVORNIKA

IZVORNIK

Dana **07.10.2019.** godine / sedmog – oktobra -dvije-hiljade-devetnaeste godine/ u 12:00h (dvanaest časova) preda mnom, notarom Milicom Moštrokol sa službenim sjedištem u Kotoru , Trg od oružja broj 435, sa zahtjevom da u formi notarskog zapisa sačinim **punomoćje** pristupila su sledeća lica:-----

1. Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora sa adresom Škaljari bb Kotor sa pib [redacted] koju zastupa direktor Zoran Mrdak koji rođen dana 12.02.1956 . (dvanaestog februara hiljadudevestopedesetšeste godine) sa JMB [redacted] čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj [redacted] izdatu od strane MUP-a Crne Gore, PJ Kotor , dana 20.05.2010. godine sa rokom važenja do godine 20.05.2020 godine u daljem tekstu **vlastodavac** pa je notar izradila ovjereni prepis koji se kao prilog izvornika čuva u arhivi notara.-----

Notar je nakon razgovora sa davaocem punomoćja, utvrdila da je davaoc punomoćja sposoban i ovlašćen da izrazi svoju namjeru, te da ima pravu i ozbiljnu volju da u formi notarskog zapisa, u prisustvu notara koji postupa u okviru propisanih nadležnosti, da sledeće:-----

Punomoćje Direktora Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora --

I IDENTIFIKACIJA PUNOMOĆNIKA-----

Gospođa **Uljarević Sanja** , dipl pravnik zaposlena u Direkciji za uređenje i izgradnju Kotora državljanin Crne Gore, na adresi: [redacted] Kotor, rođena 30.03.1984. godine, /tridesetog marta hiljadudevesto osamdeset četvrte godine/ [redacted] , čiji sam identitet utvrdio na osnovu lične karte broj [redacted] izdate od FL Kotor ,dana 06.04.2011. godine, sa rokom važenja deset godina **PUNOMOĆNIK**).-----

OVLAŠĆENJA PUNOMOĆNIKA-----

Punomoćnika ovlašćujem:-----




-da može zaključivati i potpisivati pred Notarom sve vrste ugovora o kupoprodaji , založne izjave ugovor o hipoteci kao i anekse istih I eventualno raskide istih po potrebi, s tim da će za potpis svakog posebno ugovora biti dato posebno punomoćje specijalno dato od strane Direktora Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora, sa preciznim naknadanim instrukcijama određenog pravnog posla .-----

-punomoćnik je u obavezi da davaoca punomoćja obavještava o svim aktivnostima koja proizilaze iz ovog punomoćja.-----

III TRAJANJE I PRENOS PUNOMOĆJA -----

Ovo punomoćje se izdaje do okončanja pravnog posla za koje je izdato, ili do opoziva-----

Punomoćnik ne može prenijeti punomoćje na drugo lice, u skladu sa obimom datih ovlašćenja.-----

IV POUKE I UPOZORENJA -----

Punomoćnik je ovlašćen zatražiti da mu se izda otpravak ovog izvornika od strane notara, bez naše bilo kakve naknadne saglasnosti, kao i drugi otpravci ukoliko punomoćnik procijeni da su mu ti otpravci potrebni.-----


Notar je davaoca punomoći poučio da ovo punomoćje ima dejstvo prema trećim savjesnim licima, uprkos opozivu, sve dok punomoćnik ima otpravak izvornika -- punomoćja. -----

Opoziv ovog punomoćja može se izvršiti izjavom bez posebne forme, u cijelosti ili djelimično, kao i u formi notarskog zapisa. Opoziv se dostavlja punomoćniku, čija ovlašćenja se opozivaju po pravilima utvrđenim za dostavljanje preporučene pošte.---

Da je potrebno sa punomoćnikom da ugovore naknadu za njihov rad, kao i naknadu za izmirivanje nužnih troškova za postupanje. Davaoc punomoćja će odnose u vezi ove pouke riješiti sa punomoćnikom bez posredstva ovog notara. -----

V OVLAŠĆENJE ZA ISPRAVKU GREŠAKA -----

Davaoc punomoćja je istovremeno ovlastio notara da, ako se ukaže potreba, može, jednostranom pisanom izjavom, (službenom zabilješkom) ispraviti 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 izvornika, a da tim izmjenama ne dira u suštinu punomoćja. O izvršenim promjenama notar će obavijestiti davaoca punomoćja.-----




VI ZAVRŠNE ODREDBE

Prilog izvornika:

Lična karta vlastodavaca

lična karta punomoćnika

Saglasnost za paraf i potpis:

Notar je pročitao izvornik davaocu punomoćja, koji je na pitanje notara istakao da je isto razumio, da odgovara u potpunosti njegovoj volji, radi čega ga odobrava i svojeručno parafira i potpisuje sve stranice ovog zapisa, nakon čega to čini i notar.

Otpravci izvornika dostavljeni:

-Davaocima punomoćja /dva primjerka/.

Obračun naknade:

Naknada za sastav ovog izvornika obračunata je po:

-TB 1/7 u iznosu od 40,00 €, TB 21/5 u iznosu od 0.00 eura TB 21/1 .00 eura
TB 21/3 00 eura

- PDV 21 % u iznosu 8.40 €, što ukupno za uplatu iznosi 48.40€ za koju je izdat fiskalni račun.

Broj strana i priloga:

Ovaj izvornik se sastoji od 4 /četiri / strana i 2 /dva / priloga.

Datum sastavljanja izvornika:

U Kotoru, dana 07.10.2019 godine dana započeto u 12:00h (dvanaest časova) završeno u 12:30h (slovima:dvanaest časova i trideset minuta)

VLASTODAVAC Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora sa adresom Škaljari bb Kotor sa pib [redacted] koju zastupa direktor Zoran Mrdak koji rođen dana 12.02 .1956 (dvanaestog februara hiljadudevestopedesetšeste godine) sa JMB [redacted]



NOTAR

MILICA MOŠTROKOL



Ja NOTAR Moštrokol Milica sa službenim sjedištem u Kotoru na adresi Trg od --
oružja 435 potvrđujem da su ovo ovjereni prepisi : ličnih karti .-----

1. Direktor direkcije za uređenje i izgradnju Kotora Mrdak Zoran rođen dana 12.02.1956
god.-JMBG [REDACTED] čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu br. [REDACTED]
izdatu od MUP-a Crne Gore FL Kotor dana 20.05.2010 god. sa rokom važenja do 20.05.202
god.----- 2. Lična karta
na ime Bukilica Srebra rođena dana 25.07.1949 god. JMBG [REDACTED] broj lične karte
[REDACTED] izdata od nadležnog organa Republike Makedonije dana 14.06.2012 god. sa roko
važenja do 14.06.2022 god-----

Oslobođeno od plaćanja troškova jer ulazi u sastav notarskog zapisa UZZ --a ----
200/2019

OV 8 /2019 god.

U KOTORU 07.10.2019

NOTAR

MOŠTROKOL MILICA

Milica Moštrokol



Ja, **NOTAR Milica Moštrokol** iz Kotora Trg od oružja br. 435, potvrđujem da sam ovaj otpравak uporedila sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da se doslovno podudara sa izvornikom.

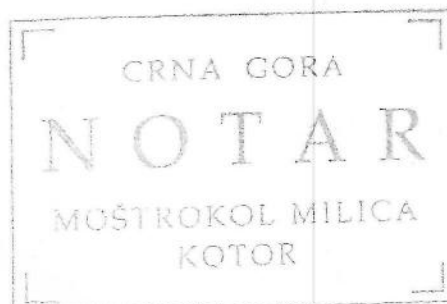
Ovaj otpравak je ovjeren i predstavlja otpравak izvornika sa priložima, istovjetan je sa izvornikom UZZ broj 200/20179 i čuva se u arhivi notara 20 godina.

Ovaj otpравak izvornika je sastavljen za ; **VLASTODAVCA**

Naknada za rad notara po tarifnom broju 1. St 1, obračunata je i to na sledeći način: nagrada u iznosu od ___ € (----- eura) uz PDV 21%, koji iznosi ___ €, (----- eura), što predstavlja ----- ukupan iznos od ___ € (----- eura _____ centi) naplaćena je.

Broj: UZZ br. 200/2019

U Kotoru, dana 07.10.2019 godine





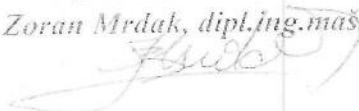
Crna Gora
O P Š T I N A K O T O R

DIREKCIJA ZA UREĐENJE I IZGRADNJU KOTORA

Broj: 01 – 176
Kotor, 17.01.2020. godine

P U N O M O Ć J E

Ovlašćuje se Sanja Uljarević, dipl.pravnik, pomoćnica direktora za pravno ekonomske poslove u Direkciji za uređenje i izgradnju Kotora, da u ime Direkcije, direktora Zorana Mrdaka, dipl.ing.maš., pred notarom Irenom Polović iz Budve, potpiše Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti označene kao kat.parc. 2176/2 K.O. Dobrota I, upisane u LN 1069 i to idealnog dijela 1/3 upisanog kao svojina Dragomanović, Nikole, u površini od 93 m², radi privođenja namjeni saobraćajnice planirane DUP-om Dobrota.

VD DIREKTOR-a,
Zoran Mrdak, dipl.ing.maš.


POTVRDA OTPRAVKA IZVORNIKA

Ja, notar Irena Polović, sa službenim sjedištem u Budvi, ul. Filipa Kovačevića br.1/1, potvrđujem da sam ovaj otpravak uporedila sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima pod brojem **UZZ br. 31/2020** i utvrdila da je doslovno podudaran sa izvornikom.

Ovaj otpravak je ovjeren i priloženo je **16(šesnaest)** prepisa priloga koji se nalazi uz izvornik i to:

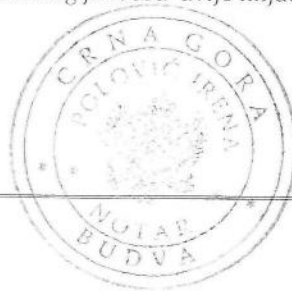
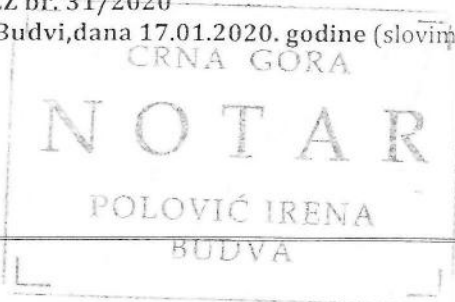
List nepokretnosti br. 1069 KO Dobrota I - Prepis izdat od Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Kotor od 17. 01.2020. godine, Dopis Gržetić Josipa od 08.02.2019. godine, Dopis Gržetić Grgura od 11.07.2018. godine, Odluka skupštine opštine Kotor od 18.11.2019. godine, Uvjerenje Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor od 18.01.2018. godine, Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretne imovine kat. parc. br. 2176/2 KO Dobrota I, Obavještenje Komisije za procjenu vrijednosti parcela od 18.08.2019. godine, Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 02-962, Punomoćje za zastupanje Opštine Kotor sačinjeno dana 01.08.2019. godine, Specijalno punomoćje potpisano od strane Predsjednika opštine Kotor od 15.01.2020. godine, Punomoćje dužnika Uzz br. 200/2019, Specijalno punomoćje za zastupanje dužnika od 17.01.2020. godine, Identifikacione isprave ugovornih strana.

Ovaj je otpravak sastavljen za **UPRAVU ZA NEKRETNINE PJ KOTOR**.

Naknada za rad i naknada troškova je obračunata prema Notarskoj tarifi („Sl.list CG“, br. 06/2012) prema tarif. broj 1. NT u iznosu od 120,00 €, naknada po tarif. Broj21 .NT u iznosu od 20,00 €, sa obračunatim PDV-om u ukupnom iznosu od 29,40 € i naplaćen je sveukupni iznos od 169,40 €.

UZZ br. 31/2020

U Budvi, dana **17.01.2020. godine** (slovima: sedamnaestog januara dvije hiljade dvadesete) godine.



Notar

Irena Polović