

NOTAR

UZZ 646/2022

RADE JOVANOVIĆ

Adresa: Budva, Ul. 13 jul, br. 3

Tel.: 033/474 212

Mob.: 069/041-395

E-mail: notarjovanovic@gmail.com

OTPRAVAK DIJELA AKTA

PREDMET

Ugovor o prodaji

Prodavač:

Opština Kotor

Kupac:

Dušan Perović

CRNA GORA
NOTAR
RADE JOVANOVIĆ
Budva, ul. 13 jula br. 3



Dana 16.06.2022 (šesnaesti jun dvije hiljade dvadeset druge) godine, u 13:30 (trinaeset i trideset) časova, preda mnom, dolje potpisanim notarom Radom Jovanovićem, sa službenim sjedištem u Budvi, ul. 13 jula br. 3, na osnovu Rješenja Notarske Komore, broj NKCG-KO-33/2022, od dana 18.04.2022. (osamnaesti april dvije hiljade dvadeset druge) godine, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis ugovora o prodaji, istovremeno su pristupila sljedeća lica:-----

1. **OPŠTINA KOTOR**, sa sjedištem u Kotoru, Stari grad, PIB 02012936, po kazivanju punomoćnika, zastupana po punomoćniku **NEBOJŠA MANDIĆ**, od oca Milivoja, rođen dana [REDACTED] (sedmi septembra hiljadu devetstotina osamdeset četvrte) godine, sa prebivalištem i adresom u Budvi, Dubovica Lux B2, stan 9, državljanin Crne Gore, [REDACTED] čiji sam identitet utvrdio na osnovu lične karte broj [REDACTED] izdata od MUP-a Crne Gore, FL Budva, od dana 22.09.2020. (dvadeset drugi septembar dvije hiljade dvadesete) godine, sa rokom važenja do 22.09.2030. (dvadeset drugi septembar dvije hiljade tridesete) godine, po spec. punomoćju broj 018/22-10005, od 16.06.2022. (šesnaesti jun dvije hiljade dvadeset druge) godine i po punomoćju UZZ 786/2021, ovjereno od strane notarke Kaščelan Branke iz Kotora, dana 23.07.2021. (dvadeset treći jul dvije hiljade dvadeset prve) godine, kao prodavac (u daljem tekstu prodavac),-----i

2. Gospodin **DUŠAN PEROVIĆ**, od oca Sima, rođen [REDACTED] (jedanesti jun hiljadu devet stotina četrdeset devete) godine, sa prebivalištem i adresom u Kotoru, Ul. Tripa Tomasa bb, državljanin Crne Gore, JMBG [REDACTED] čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED] izdata od MUP-a Crne Gore FL Kotor, dana 26. 06.2013. (dvadeset šesti jun dvije hiljade trinaeste) godine, sa rokom važenja od 10. (deset) godina, oženjen, kao kupac (u daljem tekstu: kupac).-----

Podaci o imenu oca, adrese i bračno stanje stranaka ovaj notar je unio na osnovu ličnih izjava stranaka, uz prethodno upozorenje ovog notara da stranke odgovaraju za tačnost datih podataka.-----

U daljem tekstu zajednički naziv za sve ugovorne strane je Stranke.-----

Stranke su saglasne da se u svrhu obrade ovoga pravnog posla mogu koristiti njihovi lični podaci (prezime i ime, dan rođenja, ime roditelja, JMBG, br. identifikac. dokumenta i dr.).-----

Na pitanje ovog notara punomoćniku prodavca da li je ovlašćen za potpisivanje ovog ugovora, stranka, pod punom moralnom, materijalnom i krivičnom odgovornošću, izjavljuju da je ovlašćena da zaključi ovaj pravni posao, u skladu sa zakonom i drugim pravnim aktima, koji ih ovlašćuju na to.-----

PRETHODNE NAPOMENE

Ovaj notar je izvršio uvid u Odluku o otkupu zemljišta - kat.parc.2/30 K.O. Škaljari I, radi dokompletiranja urbanističke parcele, radi formiranja lokacije za gradnju, pod poslovnim brojem 11-016/22-5006, od dana 24.03.2022. (dvadeset četvrti mart dvije hiljade dvadeset druge) godine.

U predmetnoj odluci, čl. 1, dozvoljava se Perović Dušanu otkup kat.parc. 2/30 KO Škaljari I, površine 45 m², susvojina države Crne Gore, u obimu prava 27684/28024, subjekat raspolaganja opština Kotor, u obimu prava 27684/28024, susvojina Buzdovan Dragana, u obimu prava 307/28024 i susvojin Kažanegra Slobodana, u obimu prava 33/28024, radi doklompeliranja urbanističke parcele-formiranja lokacije za gradnju.

U članu 2. predmtne odluke se navodi da kat. par. 2/30 KO Škaljari I, površine 45 m² zajedno sa djelovima kat. par. 535/1 i 535/4 KO Škaljari I, koje su svusvojina Perović Dušana, u površini od 351 m², čini jednu urbanisitčku parcelu, odnosno formira lokaciju za gradnju, a shodno odredbama Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor i Urbanisitčko tehničkim uslovima, br. 03-333/20-16511 od 20.10.2021. godine, izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor.

Nepokretnost iz člana 1, procijenjena je na iznos od 12.000,00 (dvanaest hiljada i 00/100 EURA). Procjena vrijednost nepokretnosti urađena je od strane procjenjivača i sudskog vještaka ekonomske -finansijske struke Tanje Radović- Đuričić iz Budve, od dana 03.02.2022. (treći februar dvije hiljade dvadeset druge) godine.

Ugovorne strane su notaru dostavile sljedeću dokumentaciju, koja je prilog uz ovaj Ugovor: ----
- List nepokretnosti - 1045 KO Škaljari I, preuzet po ovlašćenju sa sajta Uprave za nekretnine Crne Gore - Područna jedinica Kotor, od dana 16.06.2022.(šesnesti jun dvije hiljade dvadeset druge) godine;

- Punomoćje UZZ 786/2021, ovjereno od strane notarke Kaščelan Branke iz Kotor, od dana 23.07.2021. (dvadesettreći jul dvije hiljade dvadeset prve) godine;

- Spec. punomoćju broj 018/22-10005, od 16.06.2022. (šesnaesti jun dvije hiljade dvadeset druge) godine,

- Odluku o otkupu zemljišta - kat.parc.2/30 K.O. Škaljari I, radi dokompletiranja urbanisitičke parcele - formiranja lokacije za gradnju, pod poslovnim brojem 11-016/22-5006, od dana 24.03.2022. (dvadeset četvrti mart dvije hiljade dvadeset druge) godine.;

- Izvještaja o procjeni vrijednosti nepokretnosti građevinsko zemljište površine 45 m², na kp 2/30, upisano u listu nepokretnosti 1045 KO Škaljari , sačinjen od strane procjenjivača ekonomsko -finansijske struke Tanja Radović-Đuričić od dana 03.02.2022. (treći februar dvije hiljade dvadeset druge) godine, koji se ne prilaže uz ovaj izvornik i nalazi se u arhivi ovog notara;

- Izjava OV 1603/2022, ovjerena od strane notara Kaščelan Branke, od dana 18.05.2022.(osamnesti maj dvije hiljade dvadeset druge) godine;

- izvod iz Službenog lista Crne Gore nalazi se u arhivi ovog notara;

- Rješenje Notarske Komore Crne Gore br. NKCG-KO-33/2022 od 18.04.2022. (osamnaesti april dvije hiljade dvadeset druge) godine;

- prepisi identifikacionih dokumenata ugovornih strana.

Nakon što je ovaj notar ustanovio da se nepokretnost koja je predmet prodaje nalazi na njegovom službenom području, te se uvjerio u pravu volju stranaka, objasnio im pravne domete i posljedice namjeravanih izjava volje, te iz razgovora o situaciji ustanovio da su sposobne za preduzimanje ovog pravnog posla, stranke su izjavile sljedeći:

UGOVOR O PRODAJI

I PREDMET PRODAJE

Predmet ovog ugovora je prenos prava raspolaganja, u obimu prava 27684/28024, na kat. par. 2/30, KO Škaljari I, u naravi dvorište, površine 45 m², evidentirano u listu nepokretnosti 1045, KO Škaljari I.

Uvidom u predmetni list nepokretnosti ovaj notar je ustanovio sledeće:

U "A" listu predmetnog lista nepokretnosti upisana je kat. par.2/30, u naravi, dvorište, površine 45 m².

U "B" listu predmetnog lista nepokretnosti, kao nosioci prava susvojine upisana su država Crna Gora, sa obimom prava 27684/28024, Dragan Buzdovan sa obimom prava 307/28024, i Kažanegra Slobodan, sa obimom prava 33/28024, i opština Kotor kao nosilac prava raspolaganje, sa obimom prava 27684/28024.

U „G“ listu predmetnog lista nepokretnosti na predmetnoj nepokretnosti nema upisanih tereta i ograničenja.

Notar je stranke podučio mogućnosti da prije sačinjavanja ovog zapisa ovaj notar izvrši neposredni uvid u predmetni list nepokretnosti, objasnio im svrhu i prednost neposrednog uvida, te ih upozorio na eventualne posljedice i rizike u slučaju suprotnog postupanja. Nakon toga, stranke izjavljuju da su to razumjele, da ne traže neposredni uvid notara u evidenciju katastra nepokretnosti i da prihvataju sve eventualne posljedice i rizike u vezi s tim.

Notar je stranke upozorio da je potrebno da se uz ovaj zapis dostavi i kopija katastarskog plana. Nakon toga stranke izjavljuju da im je poznato stanje na terenu i granice predmetnih nepokretnosti sa kojima se slažu, da nije potrebno prilagati kopiju katastarskog plana, te odbijaju predlog ovog notara.

II PRODAJA

Prodavac prodaje, a kupac kupuje predmetnu nepokretnost iz tačke I ovog ugovora, a kupac se obavezuje prodavcu isplatiti kupoprodajnu cijenu iz tačke III ovog ugovora.

III CIJENA

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da je kupoprodajna cijena za nepokretnosti iz tačke I ovog ugovora utvrđena na 266, 00 EURA za 1 m², što ukupno iznosi 12.000,00 EURA (dvanaest hiljada i 00/100 EURA), što stranke potvrđuju svojim potpisima na ovom ugovoru.

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da će kupac isplatiti prodavcu ukupnu kupoprodajnu cijenu najkasnije u roku od 8.(osam) dana od dana potpisivanja ovog ugovora, na glavni račun Opštine Kotor, broj 530-17421-33, koji se vodi kod NLB Banke.

Notar je poučio kupca na mogućnost njegovog adekvatnog osiguranja u vezi sa dospeljošću plaćanja cijene, kao što je ugovaranje i upisivanje predbilježbe u katastar nepokretnosti prije isplate cijene i objasnio mu kako predbilježba osigurava kupca; zatim mogućnost i ugovaranje i drugih pretpostavki za dospeljost cijene, ali se od toga odustalo.

Notar je poučio prodavca na mogućnost njegovog osiguranja u vezi sa dospelošću plaćanja cijene, kao što je pristajanje kupca na izvršenje bez odlaganja na cjelokupnoj imovini za iznos neisplaćene cijene i sporednih potraživanja, davanje saglasnosti za prenos prava svojine odmah u ugovoru uz istovremeni nalog notaru da izdaje samo izvode otpavka, ovjerenih prepisa i prepisa koji neće sadržavati saglasnost za prenos prava svojine do isplate cijene, zatim mogućnost davanja saglasnosti za prenos prava svojine na kupca u posebnoj ispravi, koja će biti predata kupcu, odnosno Katastru nepokretnosti, ako se isplati cjelokupna cijena, te ga upozorio na posljedice suprotnog postupanja. Nakon toga prodavac izričito izjavljuje da ne traži gore navedene mjere obezbjeđenja, osim davanja saglasnosti ovom notaru da izdaje samo otpravak dijela ovog akta, koji neće sadržavati saglasnost za prenos prava svojine do isplate cijene i da preuzima ne sebe sve eventualne rizike i posljedice takvog postupanja.

IV IZJAVE ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)

Stranke daju nalog notaru da otpravak sa clausulom intabulandi dostavi katastru nepokretnosti tek nakon što prodavac primi kupoprodajnu cijenu u cjelosti, o čemu će prodavac dostaviti pismeni dokaz ovom notaru, najkasnije u roku od 3 (tri) dana, od dana kada iznos kupoprodajne cijene bude isplaćen prodavcu.

U slučaju da prodavac odbije da izda clausulu intabulandi, uprkos isplati kupoprodajnog iznosa u cjelosti, isto pravno dejstvo imaće potvrda Banke o isplati predmetne kupoprodajne cijene.

V ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE

Prodavac garantuje kupcu da je nepokretnost opisana u tački I ovog ugovora njegovo pravo raspolaganja.

Prodavac garantuje kupcu da prije ovog ugovora nije sa trećim licem zaključio bilo kakav ugovor ili drugi pravni posao o kupoprodaji predmetne nepokretnosti, da nije primio kaparu za predmetnu nepokretnost, niti zaključio bilo kakav ugovor koji bi ograničio ili uslovio pravo kupca na predmetnoj nepokretnosti.

Ukoliko se pojavi treće lice koje istakne osnovano potraživanje u odnosu na predmetnu nepokretnost kupci mogu raskinuti ugovor, tražiti povrat isplaćene kupoprodajne cijene i zahtijevati da mu prodavac nadoknadi štetu.

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

Notar je poučio ugovorne strane 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 kupcima nijesu 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 PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI

Kupac je obišao predmetnu nepokretnost, utvrdio njena stanja i svojstva, i u viđenom stanju je kupuje.

Prodavac će uvesti kupca u posjed i mirnu državinu na predmetnoj nepokretnosti nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.-----

VII TROŠKOVI I POREZI -----

Notar je podučio 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, troškove upisa prenosa raspolaganja, troškove poreza na promet nepokretnosti i druge troškove u vezi s ovim ugovorom, snosi kupac.-----

VIII ODOBRENJA I PRAVO PREČE KUPOVINE -----

Notar je upozorio stranke na postojanje zakonskog prava preče kupovine i poučio ih da od nosilaca tog prava - suvlasnika: Buzdovan Dragana i Kažanegra Slobodana pisanim putem zahtijevaju da se u roku od 10 (deset) dana od dana prijema pisane ponude izjasne da li vrše to svoje pravo preče kupovine, te ih upozorio na pravni značaj i eventualne pravne posljedice u slučaju povrede prava preče kupovine.-----

Ugovorne strane dostavljaju Izjava OV 1603/2022 ovjerena od strane notara Kaščelan Branke od dana 18.05.2022. godine, u kojoj su Buzdovan Dragan i Slobodan Kažanegra izjavili da su upisani kao suvlasnici u listu nepokretnosti 1045 KO Škaljari I, te da nijesu stvarni suvlasnici i da nemaju pretenzija prema gore navednoj katastarskoj parceli, pa samim tim ne koriste pravo preče kupovine i da nijesu zainteresovani za kupovinu iste.-----

Dalje stranke saglasno izjavljuju da ne postoje druge smetnje i odobrenja u vezi ovoga ugovora.---

IX POUKE I UPOZORENJA -----

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

- da se pravo raspolaganja stiče upisom u katastar nepokretnosti; -----
- da ovaj ugovor postaje punovažan i realizovan tek nakon što Kupac isplati Prodavcu kupoprodajnu cijenu u potpunosti; -----
- da će notar, izdati otpравak dijela akta, do isplate kupoprodajne cijene u potpunosti strankama, katastru, preskoj upravi; -----
- da Kupac može da se obezbijedi upisom zabilježbe predmetnog ugovora kod nadležne Uprave za nekretnine, pa Kupac ne traži isto; -----
- na mogućnost ugovaranja i upisivanja predbilježbe u katastru nepokretnosti, objasnio im da i kako predbilježba osigurava sticaoca prava svojine, te ih upozorio na posljedice suprotnog postupanja, pa su stranke odbile njen upis; -----
- da postoji opasnost od zakonske hipoteke za neplaćene poreze i potrebu da se zahtjeva uvjerenje o nedugovanju poreza, Poreske uprave, nakon čega prodavac izjavljuje da će eventualna dugovanja na ime poreza izmiriti, do dana stupanja kupaca u posjed, predmetne nepokretnosti, tako da notar ne snosi odgovornost za pravne posljedice u ovom slučaju; -----
- da će notar, a kada se za to steknu uslovi iz ovog ugovora, otpравak ovog ugovora dostaviti na knjiženje katastru nepokretnosti i sekretarijatu za finansije opštine Budva, radi evidencije; -----
- da je kupac dužan da u roku od 15 (petnaest) dana od dana zaključenja ovog ugovora preda nadležnoj ekspozituri Poreske uprave, poresku prijavu, radi utvrđivanja poreza na promet nepokretnosti.-----

X OVLAŠĆENJA NOTARA

Stranke ovlašćuju ovog notara da može izvršiti ispravke i dopune ovog notarskog zapisa u vezi sa očiglednim greškama i po primjedbama i zahtjevima ovlašćenih javnih registara ili drugih organa, bez njihove prisutnosti i posebne saglasnosti i bez sačinjavanja aneksa ovog ugovora, kako bi ova notarska isprava bila potpuno realizovana i provedena.

XI ADRESE I KONTAKTI

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da im se sva pismena ili druge informacije koja su neophodna radi potpunog provođenja ovog zapisa dostavljaju na sljedeće adrese ili putem sljedećih kontakata:

Za prodavce: **OPŠTINA KOTOR;**

Adresa: Kotor, Stari Grad 317; Tel. 032/325-860 i 032/325-868,

e.mail: nebojsa.mandic@kotor.me,

Za kupca: **DUŠAN PEROVIĆ**, adresa u Kotoru, Ul. Tripa Tomasa bb,

Tel.: + 382 69 599 488.

XII ZAVRŠNE ODREDBE

Od ove notarske isprave dobijaju odmah:

Otpравак dijela akta, bez clausule intabulandi, - prodavac (1), kupac (1), katastar (1), poreska uprava (1)

Od ove notarske isprave dobijaju kada se ispune uslovi iz ovog ugovora:

OTPRАVAK:

- Prodavac (1)

- Kupac (1)

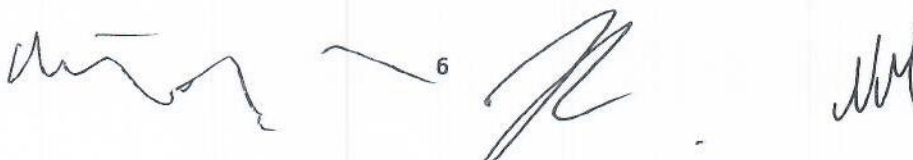
- Uprava za katastar i državnu imovinu PJ Kotor (1)

- Uprava prihoda PJ Kotor (1)

- Sekretarijat za finansije opštine Kotor (1)

Naknada za rad notara i naknada troškova obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći način: TB 1. stav 1. u iznosu od 120,00 EURA (stotinudvadeset i 00/100 EURA), zakonski PDV od 21% iznosi 25,20 EURA (dvadesetpet i 20/100 EURA), što ukupno iznosi 145,20 EURA (stotinučetdesetpet i 20/100 EURA).

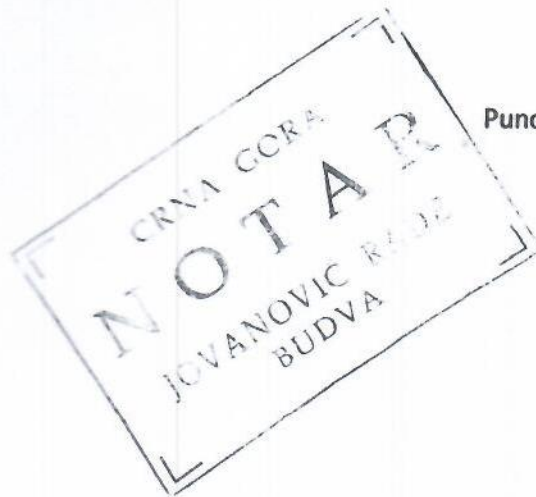
Notar je pročitao akt strankama, neposrednim pitanjima uvjerio se da isti odgovara volji stranaka, nakon čega su stranke izjavile da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i svojeručno, kako slijedi, potpisuju u prisustvu ovog notara, nakon čega je zapis potpisao i ovaj notar.



UZZ 646/2022

NKCG-KO-33/2022

Dana 16.06.2022 (šesnaesti jun dvije hiljade dvadeset druge) godine, u 14:00 (četnaest) časova.-----



Prodavac:
OPŠTINA KOTOR
Punomoćnik, NEBOJŠA MANDIĆ

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Nebojša Mandić", written over a horizontal line.

Kupac:
DUŠAN PEROVIĆ

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Dušan Perović", written over a horizontal line.



CRNA GORA
NOTAR
RADE JOVANOVIĆ
Budva, Ulica 13. Jul, br.3

POTVRDA OTPRAVKA DIJELA AKTA

Ja, Notar, Rade Jovanović, sa službenim sjedištem u Budvi, Ul. 13. jul, br. 3, **potvrđujem** da sam ovaj otpremljeni dio akta uporedio sa izvornikom UZZ 646/2022, koji se nalazi u mojim spisima i utvrdio da je doslovno podudaran sa izvornikom, osim na strani 4, u tački IV, gdje je u ovom otpremljenom izostavljena jedna za knjiženje, po nalogu stranaka, do isplate cjelokupne cijene.

Ovaj je otpremljeni dio akta sastavljen i u izvodu, bez priloga, koji su izostavljeni po nalogu stranaka.

Ovaj je otpremljeni dio akta sastavljen za:

Prodavac: Opština Sutor (2)

Naknada za rad notara obračunata i naplaćena po NT.

UZZ 646/2022

U Budvi, 15.06.2022. godine BUDVA

NOTAR

JOVANOVIĆ RADE

BUDVA



[Handwritten signature of Rade Jovanović]