

CRNA GORA
NOTAR
BRANKA KAŠĆELAN
KOTOR, Stari grad 495
notarkascelan@t-com.me

OTPRAVAK
DIJELA AKTA

UZZ br. 1215/2024
NKCG-KO-99/2024

Priljeno:				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06	019/23	15651		

Danas, 09.07.2024. godine (devetog jula dvije hiljade dvadeset četvrte), u 09.00 h (devet sati) u Notarsku kancelariju Kaščelan Branke, sa službenim sjedištem u Kotoru, Stari Grad broj 495, istovremeno su pristupili sa zahtjevom da notarski obradim njihove izjave volja u formi **Ugovor o kupoprodaji**:

1. **Franović Anto**, iz Kotora, rođen [REDACTED] (dvadesetog februara hiljadu devetsto pedeset šeste) godine, sa prebivalištem na adresi: [REDACTED] email adresa: [REDACTED] jmbg: [REDACTED] lična karta broj: [REDACTED] izdata od FL Kotor, dana 28.06.2018. (dvadeset osmog juna dvije hiljade osamnaeste) godine, sa rokom važenja od 10 (deset) godina (U daljem tekstu: **Prodavac**).

2. **Franović Danica**, iz Kotora, rođena [REDACTED] (devetog januara hiljadu devetsto šezdesete) godine, sa prebivalištem na adresi: Kotor, [REDACTED] jmbg: [REDACTED] izdata od FL Kotor, dana 25.03.2019. (dvadeset petog marta dvije hiljade devetnaesate) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina (U daljem tekstu: **Supruga Prodavca/ davalac saglasnosti**).

3. **OPŠTINA KOTOR- Sekretarijat za imovinsko pravne odnose**, koju zastupa Predsjednik Jokić Vladimir, koga po Punomoćju ovjerenom kod ovog notara pod UZZ br. 786/2021, dana 23.07.2021. (dvadeset trećeg jula dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, zastupa **Mandić Nebojša**, rođen [REDACTED] godine, jmbg [REDACTED] lična karta broj: [REDACTED] izdata od FL Budva, dana 22.09.2020. (dvadeset drugog septembra dvije hiljade dvadesete) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina (U daljem tekstu: **Kupac**).

Podaci o adresi, email adresi, stranke uneseni su na osnovu njene izjave. Stranka je upoznata sa činjenicom da su njeni lični podaci unijeti u ovaj notarski zpis na osnovu Zakona o notarima i Pravilnika o radu notara, i u smislu Zakona o zaštiti podataka o ličnosti i drugih propisa o zaštiti ličnih podataka i daju svoju saglasnost za upotrebu istih u svrhu ovog notarskog zapisa.

Izrazi koji se u ovom zapisu koriste za fizička lica u muškom rodu, podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

U daljem tekstu zajedno nazvani: **Ugovorne strane**.

Prije zaključenja ovog Ugovora Ugovorne strane su Notaru dostavile:

- List nepokretnosti 1024 KO Škaljari I, izdat u Upravi za nekretnine, PJ Kotor, dana 09.07.2024. (deveti jul dvije hiljade dvadeset četvrte) godine.
- Rješenje Notarske Komore Crne Gore, broj: NKCG-KO-99/2024 od 04.07.2024. (četvrtog jula dvije hiljade dvadeset četvrte) godine.
- Punomoćje ovjereno kod ovog notara pod UZZ br. 786/2021, dana 23.07.2021. (dvadeset trećeg jula dvije hiljade dvadeset četvrte) godine.

F.D.

[Signature]

Strana 1 od 6

[Signature]

[Signature]

- Specijalno Punomoćje, broj 0101-018/24-15364 od 05.07.2024. (petog jula dvije hiljade dvadeset četvrte) godine. -----
- Rješenje Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora, broj: 02-080/22-39/3, od 14.11.2022. (četnaestog novembra dvije hiljade dvadeset druge) godine. -----
- Odgovor Opštine Kotor, Sekretarijata za investicije, broj: 19-337/23-22156/2 od 30.01.2024. (tridesetog januara dvije hiljade dvadeset četvrte). -----
- Zahtjev za dostavu dokumentacije za otkup zemljišta, broj 18-337/23-22156, od 13.10.2022. (trinaestog oktobra dvije hiljade dvadeset druge) godine. -----
- Odluka o kupovini zemljišta, donijeta na Skupštini opštine Kotor, dana 13.06.2024. (trinaestog juna dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, pod brojem: 11-016/24-13255. -----
- Izvještaj o procjeni vrijednosti imovine, od decembra 2023. godine. -----
- Identifikaciona dokumenta ugovornih strana. -----

Notar je stranke poučio i upozorio na zakonske odredbe iz člana 285-291 Porodičnog zakona (Sl.list CG br. 21/2007), koje regulišu imovinske odnose bračnih drugova, te da imovina koju su bračni drugovi 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 drug, da se smatra da je upis izvršen na ime oba bračna druga, kao i da na nepodijeljenoj zajedničkoj imovini ne može bračni drug ni raspolagati, niti je opteretiti pravnim poslom među živima, te da bi – ako se radi o takvoj imovini, bila potrebna pravno valjana saglasnost bračnog druga ugovornih strana, a koja se može dati u ovoj ili posebnoj ispravi. Notar je još upozorio na posljedice u slučaju suprotnog postupanja u vezi sa naprijed navedenim. -----

Supruga Prodavca izjavljuje da je u svemu saglasna sa današnjim pravnim poslom. -----

Nakon svega ugovorne strane su izjavile da žele da zaključe slijedeći: -----

UGOVOR O KUPOPRODAJI

Član 1.

Predmet kupoprodaje

Prodavac prodaje, a Kupac kupuje nepokretnost koja se nalazi u opštini Kotor, upisana u Listu nepokretnosti 1024 KO Škaljari I, označena kao: -----

katastarska parcela broj 735/4, u naravi dvorište, površine 35 m2, korišćenje Prodavca u obimu prava od 1/1. -----

Na predmetnoj nepokretnosti nema evidentiranih tereta. -----

Nakon je uvidom u List nepokretnosti utvrdio da su podaci o predmetu današnje kupoprodaje vjerno preneseni u članu 1. ovog Ugovora. -----

Prodaja

Član 2.

Prodavac prodaje, a Kupac kupuje nekretninu bliže opisanu u članu 1., tački 1 ovog Ugovora. -----

F.D. 





UZZ br. 1215/2024
NKCG-KO-99/2024

Cijena

Ugovorne strane su sporazumno prihvatile Procjenu vrijednosti kojom je utvrđena **kupoprodajna cijenu** za nekretninu iz čl. 1. tačka I ovog ugovora u iznosu od **22.090,98 € (dvadeset dvije hiljade devedeset eura i devedeset osam centi)**. -----

Plaćanje cijene

Član 4.

Ugovorne strane su se dogovorile da će kupoprodajna cijena biti isplaćena na sledeći način: -----

- iznos od **19.193,25 €** (devetnaest hiljada sto devedeset tri eura i dvadeset pet centi), **isplatiće se kompenzacijom na teret naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta** shodno Rješenju broj 02-080/22-39/3 od 14.11.2022. (četnaestog novembra dvije hiljade dvadset druge), kojim se utvrđuje naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za igradnju stambenog objekta, spratnosti P+1+Pk, na katastarskim parcelama 735/2, 735/3 i 735/1, KO Škaljari I, u obuhvatu PUP-a. -----

- **preostali iznos od 2.897,73 €** (dvije hiljade osamsto devedeset sedam eura i sedamdeset tri centa), Kupac će uplatiti sa svog računa kod Prve Banke Crne Gore, broj računa u prilogu ugovora, **na račun Prodavca** kod NLB Banke AD Podgorica, prema instrukcijama u prilogu, u roku od 15 (petnaest) dana, od dana potpisivanja ovog Ugovora. -----

Prelazak posjeda, koristi, tereti i opasnosti

Član 5.

Posjed, koristi, tereti, uključujući obaveze po osnovu osiguranja nekretnine i opasnosti, prelaze na Kupca, **odmah nakon isplate ukupne kupoprodajne cijene**. -----

Ugovorne strane su se sporazumjele da Prodavci snose obavezu izmirenja svih obaveza koje proizlaze na predmetnim nepokretnostima, nastalih **do momenta ulaska u posjed Kupca**. -----

Za slučaj da se nakon ulaska Kupca u posjed, pojave eventualna potraživanja za poreske ili druge obaveze, koje se odnose na predmetnu nekretninu, a nastale prije ulaska Kupca u posjed, iste se obavezuje izmiriti Prodavac, a za slučaj da ih izmiri Kupac, Kupac ima pravo regresa. -----

Odgovornost za pravne i materijalne nedostatke

Član 6.

Ugovorne strane su izlaskom na lice mjesta pregledale nekretninu, utvrdile njeno stanje i granice, te su saglasne sa neposrednim opažanjem. Kupac nepokretnost kupuje **u viđenom stanju**. -----

Prodavac garantuje Kupcu da prije ovog Ugovora nije sa trećim licem zaključili ugovor ili predugovor o kupoprodaji nekretnine, niti primio kaparu za nekretnine koje su predmet ugovora, a nije ni zaključio bilo kakav ugovor koji bi ograničio ili uslovio prava Kupca na nekretnini, tj. predmetna nepokretnost je oslobođena od prava trećih lica. -----

Ukoliko se pojavi treće lice koje istakne osnovano potraživanje u odnosu na nekretninu, Kupac može raskinuti ugovor, tražiti povrat kupoprodajne cijene i zahtijevati da mu Prodavac nadoknadi štetu. -----

Prodavac garantuje da je nekretnina slobodna i da je ne terete nikakva potraživanja osigurana ukupljenom hipotekom, kamatama, porezom i doprinosima. -----

Nekretnina takođe **nije** predmet ugovora o zakupu. -----

Za sva eventualna potraživanja trećih lica odgovara Prodavac. -----

Troškovi i porezi

Član 7.

Troškove taksi i poreza na promet nekretnina, ako se ne dokaže suprotno kao i troškove vezane za upis vlasništva i uknjižbe u katastarskim knjigama snosi **Kupac**. Notarske troškove povezane sa ovim ugovorom stranke mogu snositi solidarno, pa stranke izjavljuju da će troškove Notara, po ovom Ugovoru snositi **Kupac**. -----

Zemljišnoknjižni zahtjevi

Clausula intabulandi

Član 8.

Prodavac je saglasan da se bez njegovog daljeg pitanja i saglasnosti Kupac može uknjižiti sa pravom svojine u obimu prava od 1/1 kod Uprave za nekretnine, Područna jedinica Kotor, na nekretnini koje je opisane u članu 1. ovog Ugovora, nakon što Prodavac potpiše Potvdu/ Clausulu intabulandi da je cijena isplaćena u cjelosti. -----

Prodavac je na dan zaključenja Ugovora deponovao Clausulu intabulandi, o isplati cijene, zavedenu pod brojem UZZ br. 1216/2024 od 09.07.2024. (devetog jula dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, koju će Notar uputiti Upravi za nekretnine Područna jedinica Kotor, za uknjižbu Kupca, nakon što Prodavac sa mail adrese: a.franovic@t-com.me, obavijesti Notara da je primio cjelokupni iznos kupoprodajne cijene, odnosno kada Kupac ovom Notaru dostavi izvod banke, kao dokaz da je kupoprodajna cijena u cjelosti transferisana na račun Prodavca. -----

Stranke daju nalog Notaru da otpravak za upis prenosa prava svojine izda i dostavi Katastru, na uknjižbu Kupca, odmah nakon ispunjenja navedenih uslova iz ovog Ugovora. -----

Notar je ovlašten da ukoliko je to potrebno za provođenje u Zemljišnim knjigama i Javnom katastru nekretnina ovaj Ugovor mijenja ili dopunjava u skladu sa dostavljenom dokumentacijom, koja čini sastavni dio omota ovog spisa. -----

Ova odredba posebno podrazumijeva saglasan pristanak stranaka i ovlaštenje Notaru da po svim primjedbama i zahtjevima ovlaštenog registra ili od drugih organa ovaj Ugovor mijenja i dopunjava ili ispravlja pojedine odredbe koje suštinski ne mijenjaju pravnu prirodu posla, ali su nužne za potpunu realizaciju i provođenje ove notarski obrađene isprave. -----

Odobrenja, pravo preče kupovine

Član 9.

U konkretnom slučaju ispitavši sve okolnosti, Notar je saopštio ugovornim stranama da ovaj ugovor ne podliježe posebnim odobrenjima. -----

Pouke

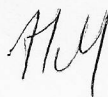
Član 10.

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

- da svaki pravni akt, pa i ovaj postaje punovažan i realizovan, tek nakon što Kupac isplati Prodavcu ukupnu kupoprodajnu cijenu. -----
- da tek sa uknjižbom u zemljišnu knjigu i upisom u javni katastar nekretnina Kupac postaje

F.D.







vlasnik nekretnine koja je predmet ovog predugovora i da je obaveza vlasnika da plati porez na promet nekretnina, kao i da podnese poresku prijavu u roku od 15 dana od zaključenja Ugovora, osim ukoliko ne dokaže suprotno.

- da postoji opasnost postojanja zakonske hipoteke za neplaćene poreze i potrebu da se zahtijeva Uvjerenje o nedugovanju poreza, Poreske uprave, nakon čega Prodavac izjavljuje pod punom moralnom, materijalnom i krivičnom odgovornošću da nema neizmirenih poreskih obaveza te ako se iste i pojave izjavljuje da će iste izmiriti, pa Notar ne snosi odgovornost za pravne posljedice u ovom slučaju,
- da isključenje od odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke nema dejstvo ako je Prodavac za njih znao,

Završne odredbe

Član 11.

Notar potvrđuje da su ovom izvorniku priloženi sljedeći prilozi, koje je Notar strankama pročitao, i to:

- List nepokretnosti 1024 KO Škaljari I, izdat u Upravi za nekretnine, PJ Kotor, dana 09.07.2024. (deveti jul dvije hiljade dvadeset četvrte) godine.
- Rješenje Notarske Komore Crne Gore, broj: NKCG-KO-99/2024 od 04.07.2024. (četvrtog jula dvije hiljade dvadeset četvrte) godine.
- Punomoćje ovjereno kod ovog notara pod UZZ br. 786/2021, dana 23.07.2021. (dvadeset trećeg jula dvije hiljade dvadeset četvrte) godine.
- Specijalno Punomoćje, broj 0101-018/24-15364 od 05.07.2024. (petog jula dvije hiljade dvadeset četvrte) godine.
- Rješenje Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora, broj: 02-080/22-39/3, od 14.11.2022. (četnaestog novembra dvije hiljade dvadeset druge) godine.
- Odgovor Opštine Kotor, Sekretarijata za investicije, broj: 19-337/23-22156/2 od 30.01.2024. (tridesetog januara dvije hiljade dvadeset četvrte).
- Zahtjev za dostavu dokumentacije za otkup zemljišta, broj 18-337/23-22156, od 13.10.2022. (trinaestog oktobra dvije hiljade dvadeset druge) godine.
- Odluka o kupovini zemljišta, donijeta na Skupštini opštine Kotor, dana 13.06.2024. (trinaestog juna dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, pod brojem: 11-016/24-13255.
- Izveštaj o procjeni vrijednosti imovine, od decembra 2023. godine.
- Identifikaciona dokumenta ugovornih strana.

Troškovi ovog pravnog akta utvrđeni su na osnovu Notarske tarife i to : Za sastav i ovjeru Ugovora po tb 1. u iznosu od 170,00 €, t.b.19 iznos od 10,00 €, t.b. 21 stav 3 u iznosu od 8,50 € i PDV.

Od ove notarski obrađene isprave dobijaju:

Olpravak:

Prodavac (1)

Kupac (1)

Uprava za nekretnine (1)

Sekretarijat za finansije (1)

Sektor za finansijsko obavještajne poslove (kopija) (1).

NAPOMENE :

NA DAN ZAKLJUČENJA UGOVORA, IZDAĆE SE OTPRAVAK DIJELA AKTA.

UZZ br. 1215/2024
NKCG-KO-99/2024

**PRIMJERAK OTPRAVKA IZVORNIKA, KOJI SE DOSTAVLJA KATASTRU I PORESKOJ UPRAVI,
NE SADRŽI PRILOGE, JER SE ONI NALAZE U ARHIVI NOTARA, PRILOŽENI IZVORNIKU -----**

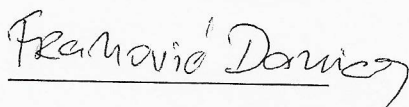
Potvrđujem da je ova notarski obrađena isprava i prilozi u cjelosti pročitana i objašnjena strankama, nakon čega stranke izjavljuju da su Ugovor u potpunosti razumjele, da ga prihvataju u potpunosti onako kako im je pročitano, te da isti predstavlja njihovu slobodno izraženu i pravu volju, te da isti u znak prihvatanja svojeručno potpisuju.-----

U Kotoru, dana 09.07.2024. godine (devetog jula dvije hiljade dvadeset-četvrte), u 09.30h (devet sati i trideset minuta) -----

Prodavac
Franović Anto



Davalac saglasnosti
Franović Danica



Kupac
Opština Kotor

