



CRNA GORA
NOTAR

BRANKA KAŠĆELAN

Stari grad 495, 85330 Kotor, Crna Gora
Tel/Fax: 00382-32-325-488
Mob: 00382-69-151-714, 00382-69-453-123
E-mail: notarkascelan@t-com.me

UZZ broj 1621 /2012g.



OTPRAVAK IZVORNIKA

PREDMET

UGOVOR O HIPOTECI

STRANKE: ORISTINA KOTOR

DIREKCIJA ZA IZGRADNJU, UREĐENJE ...

"BIRCH" ADO BUDVA

Datum arhiviranja: 17.12.2012g.

Rok čuvanja: 17.12.2012g.

CRNA GORA
NOTAR
KAŠĆELAN BRANKA
Stari Grad 495, Kotor

OTPRAVAK
IZVORNIKA

Dana 17.12.2012. (sedamnaesti decembar dvijehiljadedvanaeste) godine, u 10,00 (deset) sati preda mnom, dolje potpisanim notarom Kaščelan Brankom, sa službenim sjedištem u Kotoru, Stari grad 495, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis Ugovora o hipoteci, istovremeno su pristupila sljedeća lica:-----

1. Opština Kotor, Stari grad, koju zastupa Predsjednica Opštine Kotor Marija-Maja Čatović, sa JMBG: [REDACTED], odnosno koju po punomoćju zastupa potpredsjednik Opštine Kotor Nedović Branko iz Kotora rođen [REDACTED], sa JMBG: [REDACTED], sa l.k. br. [REDACTED], izdata od MUP CG FL----- Kotor. Punomoćje je ovjereno kod ovog Notara dana 10.12.2012. pod brojem UZZ Br.1555/2012. i Specijalnim punomoćjem br. 01-15687 od 17.12.2012. godine (hipotekarni Povjerilac).-----

2. Direkcija za uređenje i izgradnju Kotor- Škaljari b.b., koju zastupa po punomoćju UZZ BR.----- 517/2011. od 22.12.2011. godine zastupa VUKASOVIĆ IVANA, iz Kotora, rođena-----, sa JMBG-----, sa ličnom kartom broj [REDACTED], izdata od FL Kotor, dana----- 17.05.2010.g(sedamnaestog maja dvije hiljade desete), sa rokom važenja 10(deset) godina i----- Specijalnim punomoćjem broj: 01-4533 od 17.12.2012. godine (u daljem tekstu: hipotekarni----- Povjerilac).-----

3. "BIRCH "d.o.o. Budva, Mainski put b.b., sa registracijom broj 5-0034344/001, sa matičnim brojem 2161516, koga zastupa izvršni direktor Ljubiša Bačević iz Budve, Mainski put bb, rođen [REDACTED], sa JMBG [REDACTED], sa ličnom kartom broj [REDACTED] izdata od FL Budva, dana 14.12.2009.g(četnaestog decembra dvije hiljade desete), sa važenjem 10 (deset) godina. (u daljem tekstu: Hipotekarni dužnik).-----

Notar konstatuje da Izvršni direktor Hipotekarnog dužnika nije dostavio odluku Osnivača o ----- zaključenju današnjeg akta, ali konstatuje da je isto lice osnivač i izvršni direktor te nije neophodna odluka istog.-----

Nakon što je Notar ustanovio da se nepokretnost na kojoj se zasniva hipoteka, nalazi na njegovom službenom području, te se uvjerio u pravu volju stranka, objasnio im pravne domete i posljedice, te ustanovio da su sposobne i ovlašćene za preduzimanje ovog pravnog posla, stranke su izjavile ----- sljedeći:-----

UGOVOR O HIPOTECI

I POTRAŽIVANJE KOJE SE OBEZBJEĐUJE

Član 1.

Ovim Ugovorom Hipotekarni dužnik se obavezuje da će radi obezbjedjenja potraživanja koje ----- Hipotekarni povjerilac ima prema njemu po osnovu Ugovora o naknadi za komunalno opremanje gradjevinskog zemljišta, zaključenog između Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora (u daljem

tekstu-Direkcija) i Birch d.o.o. Budva (u daljem tekstu-Investior) broj: 02-4161 od 26.11.2012. (dvadeset šesti novembar dvije hiljade dvanaeste)godine, na iznos od 115.067,57 eura----- (stopetnaest hiljada šezdeset sedam eura i 57/100).----- sa rokom dospijeca do 26.05.2014.godine (dvadeset šesti maj dvijehiljade četrnaeste) upisati hipoteku na kat.par.1421/3, šuma 3. klase površine 821 m2, LN 2039 KO Dobrota I.-----

Investitor - Dužnik se obavezao da će ukupnu obavezu koja iznosi 115.067,57 € uplatiti Povjeriocu na sljedeći način: -----

-iznos od 34.520,27 € (trideset četiri hiljade petsto dvadeset eura i 27/00) Dužnik je uplatio prije zaključenja Ugovora.-----

-ostatak od 80.547,3023 € (osamdeset hiljada petsto četrdeset sedam eura i 3023/1000) ,plaća se odloženo u 18 (osamnaest) rata , sa pripadajućom kamatom koju obračunavaju poslovne banke na oročene depozite preko godinu dana, po Ugovoru br. 02-4161.-----

Uplata se vrši na žiro račun broj 530-92223906-37.-----

Za ostale obligaciono-pravne sporazume vrijedi priloženi Ugovor o naknadi za komunalno ----- opremanje građevinskog zemljišta zaključenog između: u ime Opštine Kotor - od strane Direkcije za uređenje i izgradnju Kotor,hipotekarnog povjerioca,sa jedne strane i Birch d.o.o. Budva sa druge strane,broj: 02-4161 od 26.11.2012.g.(dvadeset šesti novembar dvije----- hiljadedvanaeste) , koji su strankama u cjelosti pročitani, koji se prilažu uz ovaj Izvornik.-----

II USPOSTAVLJANJE HIPOTEKE

Član 2.

Hipotekarni dužnik, saglasan je sa Hipotekarnim povjericem - Opština Kotor, Direkcija za ----- uređenje i izgradnju Kotor , da se u korist tog hipotekarnog Povjerioca , za naprijed naznačeno --- potraživanje iz tačke 1. ovog ugovora , po osnovu Ugovora o naknadi za komunalno opremanje --- građevinskog zemljišta zaključenog između:u ime Opštine Kotor od strane Direkcije za uređenje i izgradnju Kotor,hipotekarnog povjerioca,sa jedne strane i Birch d.o.o. Budva ,kao dužnika sa druge strane,broj: 02-4161 od 26.11.2012.g.(dvadeset šesti novembar dvije hiljadedvanaeste) uspostavi hipoteka na nepokretnostima označenim u članu 3. ovog Ugovora.-----

Hipotekarnom dužniku se zabranjuje otuđenje i opterećenje nepokretnosti iz člana 3. ovog ----- Ugovora bez pisane saglasnosti hipotekarnog povjerioca. -----

III PREDMET HIPOTEKE

Član 3.

Opterećuje se sljedeća nepokretnost :-----
Nepokretnost koja je označena kao kat.par. 1421/3, šuma 3. klase površine 821 m2, LN 2039 KO Dobrota I.-----

Potraživanja Hipotekarnog povjerioca iz člana 1. uvećavaju se za ugovorne kamate, zatezne

kamate kao i bilo koje druge tražbine koje Hipotekarni povjerilac može imati prema Korisniku kredita po bilo kojoj osnovi (ugovornoj ili vanugovornoj) iz poslovnog odnosa sa istim te naknade i troškove prinudne naplate bilo sudske ili vansudske prirode, a na osnovu Ugovora o naknadi za komunalno opremanje, sa gore navedenim brojevima. -----

Hipotekarni dužnik je saglasan da izvod iz poslovnih knjiga Opštine-Direkcije predstavlja dokaz o visini i dospijeću potraživanja Povjerioca, obezbijedenog ovom hipotekom i da neizvršenje obaveze vraćanja kredita, na način i o rokovima, kako je ugovoreno u prethodnim tačkama, za posljedicu daje pravo davaocu kredita-Hipotekarnom povjeriocu da pristupi naplati tog potraživanja putem prodaje nepokretnosti, koja je založena ovim ugovorom. -----

U Listu nepokretnosti: LN 2039 KO Dobrota I koji je izdat od Uprave za nekretnine, PJ Kotor broj: 106-956-2-12874/2012 od 14.12.2012. (četnaesti decembar dvijehiljadedvanaeste) godine, postoje tereti i ograničenja – upisana hipoteka u korist hipotekarnog povjerioca, i da objekat 1. nema upotrebnu dozvolu a navedeni LN su stranke prezentovale u originalu, koji im je ----- pročitao, te koji se, kao takav, prilaže uz ovaj izvornik. -----

Notar je stranke podučio mogućnosti da, neposredno prije sačinjavanja ovog zapisa, ovaj notaar izvrši neposredni uvid u predmetni list nepokretnosti, u evidenciji katastra nepokretnosti, objasno im svrhu i prednost neposrednog uvida, te ih upozorio na eventualne posljedice i rizike u slučaju suprotnog postupanja, a naročito na mogućnost da je u međuvremenu od vremena izdavanja ----- predmetnog Izvoda iz lista nepokretnosti, došlo do promjene podataka koji se upisuju u list ----- nepokretnosti, kao i na mogućnost nesaglasnosti predloženog Prepisa lista nepokretnosti i ----- podataka upisanih u list nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti. Nakon toga, stranke ----- izjavljuju da su to razumjele, da ne traže neposredni uvid notara u evidenciju katastra ----- nepokretnosti i da prihvataju sve eventualne posljedice i rizike u vezi sa tim. -----

Stranke notaru prezentuju **Stručni nalaz, procjenu i mišljenje o tržišnoj vrijednosti nepokretnosti**, dipl.ing. Vasić Budislava, stalnog sudskog vještaka, od 28.09.2012. (dvadeset osmi septembar dvijehiljade dvanaeste) godine, koji se prilaže i po kojem su predmetne nepokretnosti procijenjene na ukupni iznos od 127.681,90 €ura (stodvadesetsedam hiljada šesto osamdeset jedan eur i 90/100). Naprijed naznačena procjena vrijednosti prilaže se uz ovaj izvornik nakon što je pročitana strankama, a koje su je u cijelosti odobrile. -----

Ako obaveza iz ugovora koji je obezbijeden ovom hipotekom ne bude izvršena u roku od 15 ----- (petnaest) dana od dana dostave obavještenja o početku namirenja hipotekarnom dužniku, ----- hipotekarni povjerilac će se **namiriti vansudskom prodajom predmetne nepokretnosti opterećene** ovom hipotekom u skladu sa zakonom. -----

Hipotekarni povjerilac je ovlašćen, u slučaju da započne postupak prinudne naplate, da sve podatke o nepokretnostima, koje su predmet hipoteke, kao i svu dokumentaciju koju posjeduje u vezi ----- nepokretnosti, učini dostupnim trećim licima u cilju uspješne realizacije prodaje nepokretnosti opterećenih hipotekom. -----

Hipotekarni dužnik je saglasan da Hipotekarni povjerilac može u svako vrijeme, po sopstvenom nahođenju, bez obaveze da o tom eprethodno obaviještava Hipotekarnog dužnika, ili da od njega traži saglasnost, prenese obezbijedeno potraživanje na treće lice, po svom izboru (Prijemnik), čime na Prijemnika prelaze hipoteka i sva druga akcesorna prava u vezi sa obezbijedenim ----- potraživanjem, odnosno bez ograničenja prava, koja Hipotekarni povjerilac ima na osnovu ovog Ugovora. Hipotekarni dužnik se odriče prava na vođenje bilo kakvog pravnog postupka u vezi sa

JB

[Signature]

činjenicom zaključenja i izvršenja takvog pravnog posla između Hipotekarnog Povjerioca i Prijemnika i obavezuje se da će odmah po saznanju da je takav pravni posao nastao, pružiti svu pravnu i tehničku pomoć Prijemniku, kako bi isti nesmetano stekao i vršio sva prava, koja je Hipotekarni povjerilac stekao osnovom ovog Ugovora. -----
 ipotekarni dužnik izričito pristaje da sva pismena od strane Hipotekarnog povjerioca upućuju na adresu navedenu u ovom zapisu te da se danom dostave smatra dan predaje pismena na poštu, ----
 ukoliko Hipotekarni dužnik pismenim putem ne obavijesti Hipotekarnog povjerioca o promjeni ----
 adrese. -----

IV PRISTAJANJE NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA

Član 4.

Hipotekarni dužnik u vezi sa svim obavezama plaćanja obezbjedjenog potraživanja, koje su preuzeli iz Ugovora o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta zaključenog između: u ime Opštine Kotor od strane Direkcije za uređenje i izgradnju Kotor, hipotekarnog povjerioca, sa jedne strane i Birch d.o.o. Budva, kao dužnika sa druge strane, broj: 02- 4161 od 26.11.2012.g. (dvadeset šesti novembar dvije hiljadedvanaeste) izričito pristaje na izvršenje bez odlaganja, nakon dospelosti obezbijedenog potraživanja, na osnovu ovog notarskog zapisa, a u pogledu nepokretnosti iz člana 3. ovog Ugovora, opterećenih ovom hipotekom, na taj način da je prinudno izvršenje hipoteke dopušteno protiv svakodobnog vlasnika tih nepokretnosti. -----

Izvršni otpis ovog notarskog zapisa će biti izdat hipotekarnom povjeriocu na njegov zahtjev, a sa ispravama koje dokazuju da dužnik-korisnik garancije ne ispunjava u ugovorenim rokovima svoje obaveze iz Ugovora naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta -----
 navedenog u članu 1. ovog Ugovora. -----

Notar je upozorio hipotekarne dužnika da se podvrgao neposrednom prinudnom izvršenju ----
 bez odlaganja nakon dospelosti obezbijedenog potraživanja i objasnio mu pravne posljedice ----
 takve izjave, pa su i pored toga, hipotekarni dužnik pristali na takvo neposredno prinudno ----
 izvršenje bez odlaganja. -----

V UPIS HIPOTEKE

Član 5.

Hipotekarni dužnik neopozivo odobravaju i zahtijevaju da se, na osnovu ovog Ugovora, bez ----
 njegovog daljnjeg pitanja i odobrenja upiše hipoteka u korist hipotekarnog povjerioca :-----

1. u odjeljku „G“ Lista nepokretnosti 2039 KO Dobrota I, i to : -----
 - na kat.par. 1421/3, šuma 3. klase površine 821 m², radi obezbjedjenja potraživanja -----
 hipotekarnog povjerioca : u iznosu od 115.067,57 € (stopetnaest hiljada šezdeset sedam eura
 i 57/100), sa rokom dospjeća do 26.05.2014. (dvadeset šesti maj dvijehiljade četrnaeste) godine
 na osnovu Ugovora o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 02-4161
 od 26.11.2012.g. -----

2. Zatim upiše zabilježba izjave hipotekarnog dužnika o pristajanju na neposredno prinudno ----
 izvršenje bez odlaganja nakon dospelosti obezbijedenog potraživanja, na osnovu ovog -----
 notarskog zapisa, na taj način da je prinudno izvršenje hipoteke dopušteno protiv svakodobnog
 vlasnika nepokretnosti, označenih u tački 1. ovog člana. -----

3. Zatim, upiše zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja bez pisane saglasnosti hipotekarnog
 povjerioca, a na nepokretnostima označenim u tački 1. ovog člana. -----

KB.

I.V.
 J. Acemik

Notar je podučio i upozorio stranke da će otpravak ovog ugovora, po službenoj dužnosti, dostaviti nadležnom Katastru.

Hipoteka se odnosi na sva buduća poboljšanja, povećanja, proširenja nepokretnosti, na spajanje i povećanje kat.par. sa drugim kat.par, kao i na sva ostala povećanja površine i kvaliteta predmetne nepokretnosti.

Pod poboljšanjem se podrazumijeva izgradnja i dogradnja objekta (posebnih dijelova, promjena kulture zemljišta, povećanja površine, odnosno svi slučajevi u kojima je vrijednost nepokretnosti u apsolutnom iznosu veća nego prije poboljšanja. Hipoteka se odnosi i na pokretne stvari, koje su inkorporirane u nepokretnost, odnosno na sve neodvojive sastavne dijelove i pripatke nepokretnosti. Hipoteka se odnosi na cijelu nepokretnost i sve njene plodove, dok su neodvojeni. Ako se nepokretnost podijeli, hipoteka nastavlja da opterećuje sve dijelove.

Hipotekarni dužnik garantuje Hipotekarnom povjeriocu da sa trećim licem nije zaključen bilo kakav ugovor ili pravni posao, čije bi dejstvo nastupilo nakon zaključivanja ove hipoteke, te da nepokretnost nije predmet sudskog spora, odnosno postupka sudskog izvršenja. Hipotekarni dužnik, u skladu sa Ugovorom, preuzima obavezu da obezbijedi nepokretnost od svih rizika, koji mogu dovesti do umanjenja vrijednosti njegove imovine.

VI TROŠKOVI

Član 6.

Nakon što je notar podučio stranke da troškove notara mogu snositi solidarno, stranke izjavljuju da sve troškove povezane sa ovim ugovorom i troškove upisa hipoteke u katastar nepokretnosti, snosi hipotekarni dužnik.

VII ODOBRENJA

Član 7.

U konkretnom slučaju, ispitavši sve okolnosti, notar je saopštio strankama da ovaj ugovor ne podliježe nikakvim odobrenjima.

VIII ZAVRŠNE ODREDBE

Član 8.

Notar je stranke podučio i upozorio na sljedeće:

1. da se hipoteka po ovom ugovoru stiče tek sa njenim upisom u katastar nepokretnosti;
2. da postoji opasnost od upisa zakonske hipoteke za neplaćene poreze i na cjelishodnost da hipotekarni povjerilac zahtijeva uvjerenje nadležne poreske uprave o nedugovanju poreza od strane hipotekarnog dužnika.
3. da se ovim ugovorom može ugovoriti obaveza hipotekarnog dužnika da osigura nepokretnosti opterećene hipotekom, ali se od toga odustalo;
4. da je hipotekarni dužnik dužan čuvati predmetne opterećene nepokretnosti sa pažnjom dobrog domaćina i o svim promjenama, a naročito o pogoršanju njihovog stanja ili gubljenju vrijednosti, obavijestiti hipotekarnog povjerioca, te na posljedice suprotnog postupanja koje se odnose na odgovornost za prouzrokovanu štetu;
5. da hipoteka prestaje brisanjem iz katastra nepokretnosti na osnovu Zakonom propisanih uslova, te da je hipotekarni povjerilac dužan u roku od 8 (osam) dana nakon prestanka hipoteke, hipotekarnom dužniku izdati potvrdu o prestanku hipoteke, dok hipotekarni

LB

IV
J. M. [signature]

dužnik ima pravo, na osnovu takve potvrde, podnijeti zahtjev za brisanje hipoteke -----
u katastru nepokretnosti.-----

6. da ugovorne strane mogu ugovoriti namirenje obezbijedenog potraživanja vansudskom
ili sudskom prodajom i pristajanje založnog dužnika na izvršenje bez odlaganja, iz nepokretnosti
opterećene ovom hipotekom, te na posljedice ovih odredbi i izjava.-----

Prilog ovom zapisu čine : -----

-LN 2039 KO Dobrota I prepis izdat od PJ Kotor broj: 106-956-2-12874/2012 od 14.12.2012.
(četnaesti oktobar dvijehiljadedvanaeste)godine .-----

- Specijalno punomoćje za punomoćnika Opštine ,-----

- Specijalno punomoćje za punomoćnika Direkcije -----

-Kopije identifikacionih dokumenata ugovornih strana, -----

-Izvod iz CRSP za Hipotekarnog dužnika.-----

-Procjena vrijednosti nepokretnosti vještaka Vasić Budimira od 29.11.2012.g.-----

-Identifikacioni dokumenti stranaka.-----

Naknada za rad i naknada troškova notara je obračunata prema notarskoj tarifi, a na sljedeći
način: naknada za izradu i ovjeru ugovora, po tb 1. u iznosu od 350,00 eura, kao i zakonski
PDV.-----

IX OTPRAVAK IZVORNIKA

Od ove notarski obrađene isprave dobijaju:-----

- Hipotekarni dužnik(1), -----

-Hipotekarni povjerilac (1),-----

- Katastar nepokretnosti(1)-----

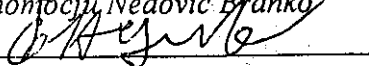
Notar je strankama pročitao ovaj notarski zapis i neposrednim pitanjima uvjerio se da on odgovara
volji stranka, nakon čega su stranke izjavile da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu -----
ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju-----
i, kako slijedi,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

U Kotoru, dana 17.12.2012. (slovima: sedamnaesti decembar dvijehiljadedvaneste godine) u
10,30 (deseti trideset) sati.-----

1-0
[Signature]

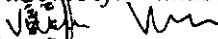
Hipotekarni povjerilac - za Opštinu Kotor

Po Punomoćju Nedović Branko



Hipotekarni povjerilac- za Direkciju

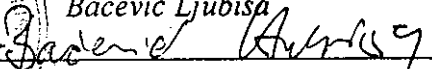
Po punomoćju Vukasović Ivana

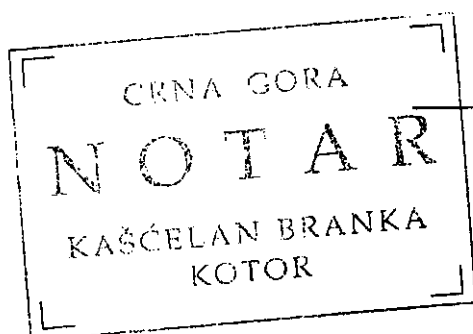


Hipotekarni dužnik

"Birch" d.o.o. Budva

Bačević Ljubiša





NOTAR
Kaščelan Branka

