



UZZ broj 320 /2013 g.

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



# OTPRAVAK IZVORNIKA

PREDMET

Ugovor o kupoprodaji

STRANKE: OPŠTINA KOTOR

RAIČEVIĆ SNEŽANA

Datum arhiviranja: 29. 03 /2013 g.

Rok čuvanja: 29. 03 /2013 g.

OTPRAVAK  
IZVORNIKA

CRNA GORA  
NOTAR  
Kaščelan Branka  
Stari Grad, Kotor broj 495.

Danas 29.03.2013. (dvadesetdevetogmartadvijehiljadetrinaeste) godine u 13,00 (trinaest) 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 Ugovora o kupoprodaji stana pod povoljnijim uslovima :

1. **OPŠTINA KOTOR** , koju zastupa Predsjednica Opštine Kotor Marija-Maja Čatović , sa JMBG: [REDACTED] , odnosno po Punomoćju Nedović Branko, iz Kotora ,sa JMBG [REDACTED] , sa Ličnom kartom broj [REDACTED] , izdata od FL Kotor dana [REDACTED] ( [REDACTED] devete) godine , sa rokom važenja 10 (deset) godina . Punomoćje je dato pred ovim Notarom pod brojem UZZ BR. 1555/2012.od 10.12.2012.(desetoddecembradvijehiljadedvanaeste) godine , a ---- Specijalno punomocje od strane gradonačelnice , pod brojem: 01-3943 od 22.03.2013. (dvadeset drugogmartadvijehiljadetrinaeste) godine .

2. **RAIČEVIĆ SNEŽANA** , iz Podgorice , na adresi za prijem pismena: Podgorica, Ljubotinskih junaka br. 13 , rođena 28.03.1968.(dvadesetosmogmartahiljadudevetstošezdesetosme) godine , sa JMBG : [REDACTED] , sa Ličnom kartom broj : [REDACTED] , izdata od MUP CG PJ Podgorica , dana [REDACTED] , sa rokom važenja 10 (deset) godina .(u daljem tekstu : **Kupac** ) .

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

Prije zaključenja ovog Ugovora , Ugovorne strane su Notaru dostavile :

-List nepokretnosti-Prepis 136 Uprave za nekretnine , PJ Kotor broj 106-956-1- 2231/2013 od ---- 06.03.2013.(šestogmartadvijehiljadetrinaeste)godine za **K.O.Kotor II** , na kome se vidi da je u ---- rubrici **PODACI O PARCELAMA** upisana katastarska parcela broj 179 , potes Stari Grad , u naravi stambeno-poslovne zgrade , površine gabarita 96 m2 ,

-U rubrici **PODACI O VLASNIKU ILI NOSIOCU PRAVA** -upisano je:-----  
Opština Kotor , korišćenje 1/1 .

U **PODACIMA O OBJEKTIMA** upisano je : na kat.parc. 179 , zgr.br. 1, (između ostalih) stambeni prostor označen kao PD 6, spratnosti P3 , površine 62 m2 , stambeni prostor označen kao PD 7 , spratnosti PN , površine 24 m2 , svojina Opština 1/1 .

- U **PODACIMA O TERETIMA I OGRANIČENJIMA**, nema upisa .

-Specijalno punomoćje za Prodavca broj 01-3943 od 22.03.2013.godine ,

-Rješenje o dodjeli stana u zakup , Predsjednika Opštine Kotor broj 01-13134/-10 od 16.12.2010.g.

-Zaključak o ispravci Rješenja broj 01-13134/1-10 donesen dana 22.12.2010.g. ,

- Identifikaciona dokumenta ugovornih strana .

Notar upozorava Ugovorne strane, da je moglo doći do promjena upisa u Zemljišnim i

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Katastarskim knjigama, pa bi bilo uputno da stranke ovlaste Notara da izvrši uvid u Zemljišne i Katastarske knjige, što su Ugovorne strane razumjele, te izjavljuju da žele da se notarska isprava sačini danas na temelju dostavljene dokumentacije, pa Notar ne snosi odgovornost.

Notar konstatuje da je Kupac nosilac prava zakupa, na predmetu današnjeg prometovanja, a po osnovu Rješenja o dodjeli stana u zakup, Predsjednika Opštine Kotor broj 01-13134/-10 od 16.12.2010. (šesnaestogdecembradvijehiljadedesete) godine, kao i ispravci tog Rješenja po Zaključku o ispravci Rješenja broj 01-13134/1-10 donesenom dana 22.12.2010.g koje su stranke priložile i koje čini prilog ovog pravnog akta.

Nakon što sam se lično uvjerila da su stranke sposobne i ovlašćene za preduzimanje i zaključivanje ovog pravnog posla, ispitala pravu volju stranaka, objasnila smisao i posljedice, stranke poučila o pravnim posljedicama posla, uvjerila sam se da imaju pravu i ozbiljnu namjeru sklopiti ovaj Ugovor, pa ugovorne strane izjavljuju da žele da zakluče slijedeći:

## UGOVOR O KUPOPRODAJI STANBENIH PROSTORA POD POVOLJNIJIM USLOVIMA

Predmet kupoprodaje

Član 1.

Prodavac prodaje, a Kupac kupuje nekretnine, koje se nalaze u Kotoru-Stari Grad, i to:

- na kat. par. broj 179, potes Stari Grad, zgrada br. 1, u naravi stambeni prostori, i to:  
stambeni prostor označen kao PD 6, spratnosti P3, površine 62 m<sup>2</sup>,
- stambeni prostor označen kao PD 7, spratnosti PN, površine 24 m<sup>2</sup>,

sve upisana svojina Prodavca u LN 136 za KO Kotor II.

Notar je uvidom u dostavljeni List nepokretnosti 136 za KO Kotor II, Uprave za nekretnine, Područna jedinica Kotor broj 106-956-2-2231/2013. od 06.03.2013. (šestogmartadvije hiljadetrinaeste) godine, utvrdio da su podaci o predmetu današnje kupoprodaje vjerno preneseni u član 1. ovog Ugovora.

Prodaja

Član 2.

Prodavac prodaje, a Kupac kupuje nekretnine, bliže opisane u članu 1. ovog Ugovora u vlasništvo za 1/1.

Cijena-otkupna vrijednost stambenih prostora

Član 3.

Ugovorne strane su sporazumno utvrdile otkupnu vrijednost stambenih prostora iz čl. 1. ovog Ugovora, sa porezima u iznosu od 101.589,61 € (stotinu jedna hiljada i pet stotina osamdeset deveteura).

E. M.

K.B.

Komisija za utvrđivanje otkupne vrijednosti stambenih prostora Opštine Kotor, utvrdila je otkupnu vrijednost istih na 93.929,22 € (devedesettrihiljadestotinadvadesetdeveteura i 22/100). -----  
 Kupac ima obavezu plaćanja poreza 9%, po osnovu umanjenja kreditne obaveze u iznosu od -----  
 6.779,10 € (šesthiljadasedamstotinasedamdesetdeveteura i 10/100), kao i obvezu plaćanja prireza  
 13% Opštini Kotor, na račun Budžeta, koji iznosi 881,29 € (osamstotinaosamdesetjedaneuro i  
 29/100), što sve ukupno iznosi 101.589,61 € (stotinujednahiljadaipetstotinaosamdesetdeveteura i  
 61/100). -----

**Plaćanje cijene**

**Član 4.**

Prodavac i Kupac saglasno utvrđuju da će kupoprodajna cijena, odnosno otkupna vrijednost stambenih prostora biti isplaćena u cjelosti, na sledeći način: -----

- u roku od 20 (dvadeset) godina, od potpisivanja Ugovora, odnosno u 240 mjesečnih rata, sa kamatom od 3%, što iznosi 561,38 € mjesečno (petstotinašezdesetjedaneuro i 38/100), a sve prema amortizacionom planu otplate kredita. -----

Iznos mjesečne rate Kupac je dužna uplaćivati u korist Budžeta Opštine Kotor, broj: 520-291700-12, kod Hipotekarne banke AD Podgorica, do 5-og u mjesecu za tekući mjesec. -----  
 U slučaju kašnjenja, Prodavac ima pravo obračuna kamate u skladu sa Zakonom. -----

**Odgovornost za pravne i materijalne nedostatke**

**Član 5.**

Ugovorne strane su izlaskom na lice mjesta pregledale nekretnine, utvrdile njihovo stanje i granice, te su saglasne sa neposrednim opažanjem. Kupac iste kupuje u viđenom stanju. -----  
 Prodavac garantuje Kupcu da prije ovog Ugovora nije sa trećim licem zaključio ugovor ili predugovor o kupoprodaji nekretnina, niti primio kaparu za nekretnine koje su predmet ugovora, a nije ni zaključio bilo kakav ugovor koji bi ograničio ili uslovio Kupčevo pravo na nekretnini, tj. predmetne nepokretnosti su oslobođene od prava trećih lica. -----  
 Ukoliko se pojavi treće lice koje istakne osnovano potraživanje u odnosu na nekretnine, Kupac može raskinuti Ugovor, tražiti povrat kupoprodajne cijene i zahtijevati da mu Prodavac nadoknadi štetu. -----

Prodavac garantuje da su nekretnine slobodne i da ih ne terete nikakva potraživanja osigurana neuknjiženom hipotekom, kamatama, porezom i doprinosima. -----  
 Nekretnine takođe nijesu predmet ugovora o zakupu. -----

**Prelazak posjeda, koristi, tereti i opasnosti**

**Član 6.**

Posjed, koristi, tereti, uključujući obaveze po osnovu osiguranja nekretnina i opasnosti, prelaze na Kupca odmah nakon zaključenja ovog Ugovora, iako kupoprodajna cijena, odnosno otkupna vrijednost nekretnina nije isplaćena u cjelosti. -----

Ugovorne strane su se sporazumjele da Prodavac snosi obavezu izmirenja svih komunalnih usluga nastalih do momenta stupanja Kupca u korišćenje nekretnine, a sa danom preuzimanja u korišćenje predmetne nekretnine Kupac je započela plaćati komunalne usluge, s obzirom da je ovom ugovoru prethodio ugovor o zakupu iste nepokretnosti. -----

*JA*

*LB*

*[Signature]*

**Troškovi i porezi**

**Član 7.**

Troškove taksi i poreza na promet nekretnina, kao i troškove vezane za upis vlasništva i uknjižbe u Zemljišnim i 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 vlasništva za 1/1 u Zemljišnim knjigama nadležne Uprave za nekretnine, Područna jedinica Kotor , odmah nakon zaključenja ovog Ugovora , iako kupoprodajna cijena nije isplaćena. -----

Upisaće se hipoteka na nepokretnostima , koje su predmet ovog Ugovora , do isplate kupoprodajne cijene u cjelosti , a na iznos od 101.589,61 € (stotinujedna hiljada i petsto tinaosamdeset deveteura), pa se Kupac obavezuje da izvrši upis iste u Katastru , u roku od 15 dana od dana zaključenja ovog ugovora . -----

Dokaz o upisu, Kupac je dužna priložiti Prodavcu . -----

Obavezuje se Prodavac da nakon izmirenja potraživanja (od strane Kupca) , isti izda brisovnu dozvolu , kako bi se brisao teret hipoteke , kod nadležne Uprave za nekretnine. -----

Prodavac je saglasan da Kupac na osnovu ovog Ugovora, nakon provedene uknjižbe u Zemljišnim i Katastarskim knjigama, bez posebne saglasnosti može u svim drugim evidencijama koje se vode kod nadležnih organa izvršiti upis odgovarajućih prava koja se tiču predmetne nekretnine . -----

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 kupnje**

**Član 9.**

U konkretnom slučaju ispitavši sve okolnosti, Notar je saopštio ugovornim stranama da ovaj Ugovor ne podliježe posebnom odobrenju, kao i da u konkretnom slučaju ne postoji zakonsko pravo preče kupovine . -----

**Pouke**

**Član 10.**

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

1. da svaki Ugovor, postaje punovažan i realizovan , tek nakon što Kupac isplati -----  
Prodavcu ukupnu kupoprodajnu cijenu , ali da je u ovom slučaju dozvoljena uknjižba prije isplate  
kupoprodajne cijene, s obavezom upisa hipoteke u „G„ listu Lista nepokretnosti -----
2. da tek sa uknjižbom u zemljišnu knjigu i upisom u javni katastar nekretnina Kupac postaje  
vlasnik nekretnine i da je obaveza vlasnika da plati porez na promet nekretnina, ako ne dokaže  
suprotno , -----
3. 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-Prepis 136 Uprave za nekretnine , PJ Kotor broj 106-956-1- 2231/2013 od -----  
06.03.2013.(šestogmartadvijehiljadetrinaeste)godine za **K.O.Kotor II**, -----
- Specijalno punomoćje za Prodavca broj 01-3943 od 22.03.2013.godine , -----
- Rješenje o dodjeli stana u zakup , Predsjednika Opštine Kotor broj 01-13134/-10 od 16.12.2010.g.
- Zaključak o ispravci Rješenja broj 01-13134/-10 od 16.12.2010.g. , donesen dana 22.12.2010.g. ,
- 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 350,00 € , po tb 19. iznos od 10,00 € i PDV. -----

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

Opravak:-----

Prodavac (1)-----

Kupac (1)-----

Uprava za nekretnine , Područna jedinica Kotor (1)-----

Poreska uprava , Filijala Kotor (1)-----

Uprava za sprečavanje pranja novca i ... (1 kopija) -----

**NAPOMENE :** -----  
**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 29.03.2013.(dvadesetdevetogmartadvijehiljadetrinaeste) godine , u 13,00 -----  
(trinaest) sati. -----



Strana 5 od 6



**PRODAVAC:**  
**OPŠTINA KOTOR**  
*Po Pim. Nedović Brankoj*

*[Handwritten signature]*

**KUPAC:**  
**Raičević Snežana**

*[Handwritten signature]*

**NOTAR**  
*Kašćelan Branka*  
CRNA GORA  
**NOTAR**  
KAŠĆELAN BRANKA  
KOTOR

