



UZZ broj 1322 /2012.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

NOVAKOVIĆ JULIJA

Datum arhiviranja: 19.10 /2012.g.

Rok čuvanja: 19.10 /2012.g.

CRNA GORA
NOTAR
Kaščelan Branka
Stari Grad, Kotor broj 495

UZZ BR.1322/2012.

OTPRAVAK
IZVORNICA

Danas 19.10.2012. (devetnaestogoktobrađvijekihiljadedvanaeste) godine u 12,30 (dvanaestitrideset) 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 : -----

1. **OPŠTINA KOTOR** , koju zastupa Predsjednica Opštine Kotor Marija-Maja Čatović , sa JMBG: [REDACTED] , odnosno po Punomoćju Popović Andrija, iz Kotora , [REDACTED]

[REDACTED] Punomoćje je dato pred ovim -----
Notarom pod brojem UZZ BR. 200/2012. od 06.03.2012. godine i Specijalno punomoćje broj 01-----
13122 od 18.10.2012. (osamnaestogoktobrađvijekihiljadedvanaeste)godine (u tekstu : **Opština**) , ----

i -----

2. **NOVAKOVIĆ JULIJA** , iz Kotora , na adresi za prijem pismena: Trg Republike 21 , rođena [REDACTED]

[REDACTED] .(u daljem tekstu : **Kupac**) .

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

Prije zaključenja ovog Ugovora , Ugovorne strane su Notaru dostavile :-----

-List nepokretnosti-Prepis 93 Uprave za nekretnine , PJ Kotor broj 106-956-1- 10597/2012 od 19.10.2012.(devetnaestogoktobrađvijekihiljadedvanaeste)godine za **K.O.Kotor II** , na kome se vidi da je u rubrici **PODACI O PARCELAMA** upisana katastarska parcela broj 129 , potes Stari -----
Grad , u naravi stambeno-poslovne zgrade , površine gabarita 277 m2 ,-----

-U rubrici **PODACI O VLASNIKU ILI NOSIOCU PRAVA** -upisano je:-----

Opština Kotor , sukorišćenje za 212/754 . -----

U **PODACIMA O OBJEKTIMA** upisano je : na kat.parc. 129 , zgr.br. 1, stambeni prostor, označen kao PD 10, spratnosti P2 , površine 54 m2 , svojina Opština za 1/1 . -----

- U **PODACIMA O TERETIMA I OGRANIČENJIMA**, upisano je na zgradi -spomenik kulture .-----
-Specijalno punomoćje za Prodavca broj 01-13122 od 18.10.2012.godine , -----

-Rješenje o dodjeli stana u zakup , Predsjednika Opštine Kotor broj 01-3045/1-10 od 17.12.2010.g

-Obračun ukupne vrijednosti stana sa Amortizacionim planom , -----

- Identifikaciona dokumenta ugovornih strana .-----

Strana 1. od 6.

KB.

[REDACTED]

J.N.

Notar upozorava Ugovorne strane, da je moglo doći do promjena upisa u Zemljišnim i 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 01-3045/1-10 od 17.12.2010.(sedamnaestogdecembradvijehiljadedesete)godine, koje su stranke priložile i koje čini prilog ovog pravnog akta.

Posebno sam poučila ugovorne strane na odredbe Porodičnog zakona u Crnoj Gori, da današnja kupovina, odnosno njen predmet mogu činiti zajedničku bračnu imovinu, te da će stranke voditi računa prilikom prodaje, odnosno kupovine i zabilježbe u Listu nepokretnosti, ukoliko se radi o zajedničkoj imovini bračnih drugova, pa Kupac izjavljuje da istu kupuje kao svoju posebnu imovinu.

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

Predmet kupoprodaje

Član 1.

Prodavac prodaje, a Kupac kupuje nekretninu, koja se nalazi u Kotoru-Stari Grad, i to:

- na kat. par. broj 129, potes Stari Grad, zgrada br. 1, u naravi stambeni prostor, označen kao PD 10, spratnosti P2, površine 54 m².

sve upisana svojina Prodavca u LN 93 za KO Kotor II.

Notar je uvidom u dostavljeni List nepokretnosti 93 za KO Kotor II, Uprave za nekretnine, Područna jedinica Kotor broj 106-956-2-10597/2012. od 19.10.2012. (devetnaestogoktobrađvije hiljadedvanaeste) godine, utvrdio da su podaci o predmetu današnje kupoprodaje vjerno preneseni u član 1. ovog Ugovora.

Prodaja

Član 2.

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

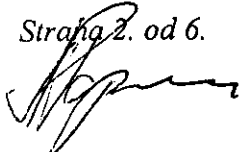
Cijena

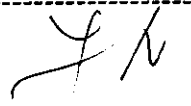
Član 3.

Ugovorne strane su sporazumno utvrdile kupoprodajnu cijenu za nekretninu iz čl. 1. ovog Ugovora u iznosu od 25.000,00 eura (dvadesetpethiljade eura).

Strana 2. od 6.

LB.





Notar konstatuje da je ovom pravnom aktu priložen **Obračun** otkupne vrijednosti stana , iz koga se vidi da je procijenjena tržišna vrijednost stana , koji se prometuje 129.308,40 € (stodvadesetdevet hiljadaitristaosomeura i 40/100) . Primjenom procentualnog umanjenja za svaku godinu radnog staža (po Odluci o uslovima i načinu rješavanja stambenih potreba lokalnih funkcionera i vodećih lica lokalne uprave), a za 35 godina staža , umanjuje se za 105 % , zatim primjenom ----- procentualnog umanjenja za period uplate doprinosa za stambenu izgradnju , za svaku godinu radnog staža , a za 15 godina , umanjuje se 75 % . Primjenom umanjenja za gotovinsko plaćanje od 20 % , dolazi se do ukupne vrijednosti predmeta prometovanja od : 25.861,98 € . Obračunato je i da mjesečna rata iznosi 107,76 € . -----

Kupac ima obavezu plaćanja poreza 9% , po osnovu umanjenja kreditne obaveze u iznosu od ----- 9.310,20 € (devethiljadaitristotinedeseteura) , kao i obvezu plaćanja prireza 13 % Opštini Kotor , na račun Budžeta , koji iznosi 1.210,32 € (jednahiljadaidvjestotinedeseteura i 32/100) , što sve ukupno iznosi **10.520,52 €** (desethiljadaipetstotinadvadeseteura i 52/100) . -----

Plaćanje cijene

Član 4.

Prodavac i Kupac saglasno utvrđuju da će kupoprodajna cijena biti isplaćena u cjelosti , na sledeći način : -----

- na dan zaključenja ovog Ugovora , a prije potpisivanja istog , Kupac je Prodavcu isplatio iznos od : **25.861,98 €** (dvadesetpetosamstošezdesetjedaneuro i 98/100) , što je otkupna vrijednost stana , koji se prometuje ; -----

- iznos na ime poreza i prireza od **10.520,52 €** (desethiljadaipetstotinadvadeseteura i 52/100) Kupac će platiti u roku od 10 (deset) godina , od potpisivanja Ugovora , odnosno u 120 mjesečnih rata , sa kamatom od 3% , što iznosi 101,38 € mjesečno (stotinujedaneuro i 38/100) , a sve prema amortizacionom planu otplate kredita , koji je prilog ovog Ugovora . -----

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 nekretninu , utvrdile njeno stanje i granice , te su saglasne sa neposrednim opažanjem . Kupac istu kupuju u viđenom stanju. -----
Prodavci garantuju Kupcu da prije ovog Ugovora nijesu sa trećim licem zaključili ugovor ili ----- predugovor o kupoprodaji nekretnine, niti primio kaparu za nekretninu koja je predmet ugovora, a nijesu ni zaključili bilo kakav ugovor koji bi ograničio ili uslovio Kupčevo pravo 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 Prodavci nadoknade štetu. -----

Prodavci garantuju da je nekretnina slobodna i da je ne terete nikakva potraživanja osigurana -----

Strana 3. od 6.

KB.

neuknjiženom hipotekom, kamatama, porezom i doprinosima. -----
Nekretnina takođe nije predmet ugovora o zakupu. -----

Prelazak posjeda, koristi, tereti i opasnosti

Član 6.

Posjed, koristi, tereti, uključujući obaveze po osnovu osiguranja nekretnine i opasnosti, prelaze na Kupca odmah nakon zaključenja ovog Ugovora. -----

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

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 Ugovora, iako kupoprodajna cijena nije isplaćena u cjelosti. -----

Prodavac je u obavezi da odmah nakon prijema kupoprodajne cijene u cjelosti, kod Notara potpiše posebnu potvrdu, o tome da im je kupoprodajna cijena isplaćena u cjelosti, kako bi se u Katastru izvršilo brisanje hipoteke. -----

Ugovorne strane su saglasne da se upiše hipoteka na nepokretnosti, do isplate kupoprodajne cijene u cjelosti, a na iznos od 10.520,52 € (desethiljadaipetstotinadvadeset i 52/100), pa se Kupac obavezuje da izvrši upis iste u Katastru, u roku od 15 dana od dana zaključenja ovog ugovora. -----

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

Stranke daju nalog Notaru da otpravak za upis prenosa prava svojine i upisa hipoteke, izda i dostavi Katastru, na uknjižbu Kupca i upis hipoteke, nakon ispunjenja uslova iz člana 4. i člana 8. ovog Ugovora. -----

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. -----

LB

Strana 4 od 6.

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, pa i ovaj postaje punovažan i realizovan , tek nakon što Kupac isplati -----
Prodavcu ukupnu kupoprodajnu cijenu , -----
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 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 izjavljuju da će iste izmiriti , pa Notar ne snosi odgovornost za pravne ---- posljedice u ovom slučaju,-----
4. da isključenje od odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke nema dejstvo ako su Prodavci za njih znali. -----

Završne odredbe

Član 11.

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

- List nepokretnosti-Prepis 93 Uprave za nekretnine , Područna jedinica Kotor , broj 121-956-2-10597/2012. od 19.10.2012.(devetnaestogoktobrađvijehiljadedvanaeste)godine za K.O.Kotor II , -
- Specijalno punomoćje za Prodavca broj 01-13122 od 18.10.2012.godine , -----
- Rješenje o dodjeli stana u zakup , Predsjednika Opštine Kotor broj 01-3045/1-10 od 17.12.2010.g
- Obračun ukupne vrijednosti stana sa Amortizacionim planom , -----
- 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 250,00 € i PDV. -----

od ove notarski obrađene isprave dobijaju:-----

ipravak:-----

prodavac (1)-----

LB.

Strana 3. od 6.

UZZ BR.1322/2012.

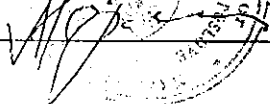
Kupac (1)-----
Uprava za nekretnine , Područna jedinica Kotor (1)-----
Poreska uprava , Filijala Kotor (1)-----
Uprava za sprečavanje pranja novca i ... (1 kopija) -----

NAPOMENE : -----
NEĆE SE IZDATI OTPRAVAK OVOG AKTA, VEĆ DIO AKTA, DO ISPLATE KUPOPRODAJNE
CIJENE U CJELOSTI. -----
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.-----

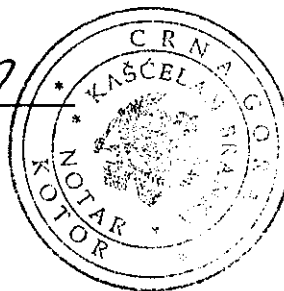
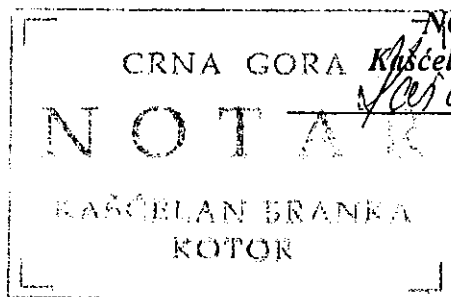
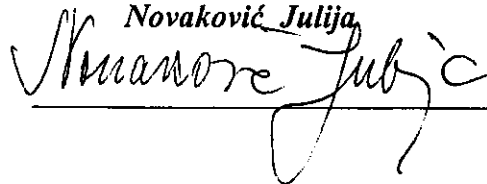
U Kotoru , dana 19.10.2012. (devetnaestog oktobra dvijehiljadedvanaeste) godine , u 12,00 -----
(dvanaest) sati. -----

PRODAVAC:
OPŠTINA KOTOR
Po Putu Popović Anđelija



KUPAC:

Novaković Julija



KLAUZULA O OVJERI OTPRAVKA

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

Potvrđujem da sam ovaj otpravak uporedila sa Izvornikom , koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da je isti doslovno podudaran sa Izvornikom UZZ / 1322/2012.-----

Ovaj otpravak se izdaje strankama : OPŠTINA KOTOR i NOVAKOVIĆ JULIJA .-----

Ovaj otpravak će Notar po službenoj dužnosti dostaviti : KATASTRU . ----

Naknada za rad Notara obračunata je i naplaćena po Notarskoj tarifi . -----

UZZ BR. 1322/012 . -----

Zaključeno u Kotoru : 19.10.2012.g. -----

CRNA GORA
NOTAR
KAŠĆELAN BRANKA
KOTOR

NOTAR
Kašćelan Branka

Kašćelan Branka

