

NOTAR

RADE JOVANOVIĆ

Adresa: Budva, ul. 13 jul

Tel.: 033/474 212

Mob.: 069/041-395

E-mail: notarjovanovic@gmail.com

UZZ 708/2023

Crna Gora

Opština Tivat

Broj 01-421/22-588/8

Tivat, 03-10-2023

OTPRAVAK DIJELA AKTA

PREDMET

Ugovor o prodaji

Prodavac: OPŠTINA TIVAT ✓

Kupac: LEA PERAK

CRNA GORA
NOTAR
RADE JOVANOVIĆ
Budva ul. 13 jula

UZZ 708 /2023

NKCG-KO- 87 /2023

OTPRAVAK
DIJELA AKTA

Dana 03.10.2023. (treći oktobar dvije hiljade dvadeset treće) godine, u 09:35 (devet i tridesetpet) časova, preda mnom, dolje potpisanim notarom Radom Jovanovićem, sa službenim sjedištem u Budvi, ul. 13 jula, na osnovu Rješenja Notarske Komore, broj NKCG-KO-87/2023, od 25.09.2023. (dvadeset peti septembar dvije hiljade dvadeset treće) godine, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis ugovora o prodaji, istovremeno su pristupili:-----

OPŠTINA TIVAT, sa sjedištem u Tivtu, Trg Magnolija br. 1, PIB 02008599, zastupana po punomoćniku, **GORAN SAMARDŽIĆ**, od oca Draga, rođen [redacted] (dv [redacted] te) godine, sa prebivalištem u Tivtu, [redacted] ul. [redacted] A, JMB [redacted], državljanin Crne Gore, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj [redacted], izdata od MUP-a Crne Gore FL Tivat, od dana 18.08.2017. (osamnaesti avgust dvijehiljade sedamnaeste) godine, sa rokom važenja do 18.08.2027. (osamnaesti avgust dvije hiljade dvadeset sedme) godine, po zanimanju spec.sci.menadžmenta, po Punomoćju UZZ 159/2023, ovjereno od strane notarke Rakočević Nele, iz Tivta, od dana 23.03.2023. (dvadeset treći mart dvijehiljade dvadeset treće) godine i po Specijalnom punomoćju broj 01-421/22-599/7, od 02.10.2023. (drugi oktobar dvije hiljade dvadeset treće) godine, kao prodavac (u daljem tekstu prodavac),-----

LEA PERAK, od oca Milorada, rođen dana [redacted] godine, sa prebivalištem i adresom u Tivtu, [redacted], državljanica Bosne i Hercegovine, JMB [redacted], čiji sam identitet utvrdio uvidom u pasoš broj P BiH B2023296, izdat od MUP-a R. Srpske Zvornik, BiH, od dana 11.06.2018. (jedanaesti jun dvije hiljade osamnaeste) godine, sa rokom važenja do 11.06.2028. (jedanaesti jun dvije hiljade dvadeset osme) godine, udata ,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.-----

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

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

PRETHODNE NAPOMENE

Notar je izvršio uvidu u Odluku o prodaji kat. parcele 1935/6 KO Mrčevac, broj 01-421/22-599/6, od dana 31.08.2023. (trideset prvi avgust dvije hiljade dvadeset treće) godine, u kojoj se konstatuje u članu 1, da Opština Tivat prodaje Perak Lei neposrednom pogodbom, kat. par. 1935/6 K.O. Mrčevac, površine 40 m2, radi kompletiranja urbanističke parcele 142 u zahvatu DUP-a "Gradiošnica".-----





U članu 2., predmetne Odluke navodi se da je Perak Lea, obavezna da isplati Opštini Tivat, naknadu u iznosu od 6.361,20 EURA (šesthiljadatristotinešezdesetjedan i 20 /100 EURA), u skladu sa procjenom Komore procjenitelja i sudskih vještaka Crne Gore.

Ugovorne strane su notaru dostavile sljedeću dokumentaciju: -----

- List nepokretnosti – izvod, br. 1175, KO Mrčevac, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore Područna jedinica Tivat, od dana 03.10.2023. (treći oktobar dvije hiljade dvadeset treće) godine;-----
- Punomoćje UZZ 159/2023, ovjereno od strane notarke Rakočević Nele, iz Tivta, od dana 23.03.2023. (dvadeset treći mart dvijehiljade dvadeset treće) godine;-----
- Specijalno punomoćje broj 01-421/22-599/7, od 02.10.2023. (drugi oktobar dvije hiljade dvadeset treće) godine;-----
- Odluka o prodaji kat. parcele 1935/6 KO Mrčevac, broj 01-421/22-599/6, od 31.08.2023. (trideset prvi avgust dvije hiljade dvadeset treće) godine;-----
- Izvod iz Službenog lista Crne Gore br. 41, strana 6, od 07.09.2023. (sedmi septembar dvije hiljade dvadeset treće) godine, se nalazi u arhivi ovog notara;-----
- Izvještaj o procjeni vrijednosti nekretnina zaveden pod brojem 06-461/22-202/4, sačinjen od strane Komore procjenitelja i sudskih vještaka Crne Gore, od januara dvije hiljade dvadeset treće godine, se nalazi u arhivi ovog notara;-----
- Izvod iz Planskog dokumenta br. 09-332/22-760/1, donijet od strane Sekretarijata za uređenje porostora Opštine Tivat, od dana 20.12.2022. (dvadeseti decembar dvije hiljade dvadeset druge) godine;-----
- Uplatnica , nalazi se u arhivi ovog notara;-----
- Izvod br. 177 izdat od strane CKB Banka A.D. Podgorica od dana 06.09.2023. (šesti septembar dvije hiljade dvadeset treće) godine, nalazi se u arhivi ovog notara;-----
- Rješenje Notarske Komore Crne Gore broj NKCG-KO-87/2023 od 25.09.2023. (dvadeset peti septembar dvije hiljade dvadeset treće) godine;-----
- prepisi identifikacionih dokumenata za punomoćnika prodavca i kupca.-----

Ovaj notar je ustanovio da se nepokretnost koja je predmet prodaje nalazi na njegovom službenom području, sa ugovornim stranama je obavio razgovor u kojem ih je poučio o svim pravnim posljedicama ovog posla, izvršio uvid u priloženu dokumentaciju, te iz razgovora ustanovio da su sposobne za preduzimanje ovog pravnog posla, pa su nakon toga stranke izjavile sljedeći: -----

UGOVOR O PRODAJI -----

I PREDMET PRODAJE -----

Predmet ovog ugovora je prenos prava raspolaganja, u obimu 1/1, na nepokretnosti označenoj kao kat.par. 1935/6 KO Mrčevac, u naravi livada 2. klase, površine 40 m2, upisana u listu nepokretnosti 1175 KO Mrčevac , a radi kompletiranja urbanističke parcele broj 142, u zahvatu DUP-a "Gradiošnica".-----

Ovaj notar je pročitao predmetni list strankama i ustanovio da je u „A“ listu lista nepokretnosti 1175, KO Mrčevac, upisana kat.par. 1935/6, potes Gradiošnica DUP- IOK Servisna zona, u naravi livada 2. klase, površine 40 m2.-----
U "B" listu - predmetnog lista nepokretnosti, podaci o vlasniku ili nosiocu prava, na predmetnom zemljištu upisana je država Crna Gora kao nosilac prava svojine, sa obimom prava 1/1 i Opština Tivat, kao nosilac prava raspolaganja sa obimom prava 1/1.-----

U „G“ listu, podaci o teretima i ograničenjima, na predmetnoj nepokretnosti nema upisanih tereta i ograničenja.

Ovaj notar je upozorio stranke, naročito kupca da je Zakonom o svojinsko pravnim odnosima, Crne Gore član 415., definisano da strano lice ne može imati pravo svojine na prirodnom bogatstvu, dobrima u opštoj upotrebi, poljoprivrednom zemljištu, šumama i šumskom zemljištu i drugom, što za posljedicu ima nemogućnost upisa predmetnih nepokretnosti na ime kupca, kod nadležnog katastra nepokretnosti. Nakon toga prodavac izjavljuje da se predmetno zemljište nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gradišnica" i ulazi u sastav urbanističke parcele UP 142, planom predviđene za SMG "površine za stanovanje male gustine" i dostavlja postupajućem notaru Izvod iz planskog dokumenta broj 09-332/22-760/1, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora, Opštine Tivat, od dana 20.12.2022. (dvadeset decembar dvije hiljade dvadeset druge) godine.

Notar je stranke poučio mogućnosti da, neposredno prije sačinjavanja ovog zapisa, ovaj notar izvrši neposredni uvid u predmetni list nepokretnosti, u evidenciji katastra 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 predmetne nepokretnosti, sa kojima se slažu, obzirom da je kupac izalaskom na lice mjesta utvrdio granice i položaj predmetne nepokretnosti, pa stoga nije neophodno priložiti kopiju plana i prihvataju da po tom osnovu snose sve eventualne rizike i posljedice oslobađajući ovog notara po tom osnovu svake odgovornosti.

II PRODAJA

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

III CIJENA

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da je kupoprodajna cijena za nepokretnost iz tačke I ovog ugovora utvrđena na iznos od 6.361,20 EURA (šest hiljadatristotinešezdesetjedan i 20/100 EURA) što stranke potvrđuju potpisom na ovom ugovoru.

IV ISPLATA KUPOPRODAJNE CIJENE

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da je kupac prvi dio kupoprodajne cijene isplatio prodavcu u novčanom iznosu od 3.180,60 EURA (trihiljadestotinaosamdeset i 60/100 EURA) stim što je novčani iznos od 636,12 EURA (šeststoinatridesetšest i 12/100 EURA) uplaćen Fondu za obeštećenje Crne Gore na žiro račun koji se vodi Centralne Banke Crne Gore, novčani iznos od 2.544,48 EURA (dvije hiljadepetstinačetrestčetiri i 48/100 EURA) u korist budžeta Opštine Tivat na žiro račun broj 510-7814-72 koji se vodi kod CKB Banke A.D. Podgorica;

Drugi dio kupoprodajne cijene u novčanom iznosu od 1.590,30 EURA (jedahiljadpetstotinašezdeset i 30/100 EURA) kupac će isplatiti prodavcu nakon zaključenja ovog ugovora, a najkasnije do 31.10.2023. (trideset prvi oktobar dvije hiljade dvadeset treće) godine, u korist budžeta Opštine Tivat na žiro račun broj 510-7814-72, koji se vodi kod CKB Banke A.D. Podgorica.

Treći dio kupoprodajne cijene u novčanom iznosu od 1.590,30 EURA (jednahiljadapetstotinadevedeset i 30/100 EURA) kupac će isplatiti prodavcu nakon zaključenja ovog ugovora, a najkasnije do 31.12.2023. (trideset prvi decembar dvije hiljade dvadeset treće) godine, u korist budžeta Opštine Tivat na žiro račun broj 510-7814-72, koji se vodi kod CKB Banke A.D. Podgorica.

Notar je poučio kupca na mogućnost njegovog adekvatnog osiguranja u vezi sa dospjelošću 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 dospelost cijene, ali se od toga odustalo.

Notar je poučio prodavca na mogućnost njegovog osiguranja u vezi sa dospjelošću 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.

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 kupac može 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 EVENTUALNI RASKID UGOVORA

Ugovorne strane su saglasne da rok plaćanja ugovorene kupoprodajne cijene predstavlja bitan elemenat ovog ugovora, pa su polazeći od toga, ugovorne strane saglasne da u slučaju da kupac u ugovorenom roku ne isplati kupoprodajnu cijenu, ovaj ugovor se raskida. U ostalim slučajevima primjenjivaće se pozitivni zakonski propisi Crne Gore.

VII PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI

Kupac je izlaskom na lice mjesta pregledao predmenu nepokretnost, utvrdio njeno stanje i svojstva i u viđenom je stanju kupuje.

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da će prodavac uvesti kupca u posjed i mirnu državinu na predmetnoj nepokretnosti, slobodnoj od lica i stvari, odmah nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.

Danom primopredaje na kupca će preći koristi, tereti i opasnosti.

VIII IZJAVE ZA KNJŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)

IZOSTAVLJENO
ZBOG IZDAVANJA DIELA AKTA

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

U slučaju da prodavac odbije da izda nalog notaru, uprkos isplati kupoprodajnog iznosa u cjelosti, isto pravno dejstvo davanja naloga notaru imaće potvrda Banke (SWIFT) o isplati predmetne kupoprodajne cijene, koju će kupac dostaviti ovom notaru.

Stranke ovlašćuju ovog notara da dostavi nadležnoj poslovnoj jedinici Uprave za katastar i državnu imovinu, primjerak ovog akta, radi upisa prava svojine kada se steknu uslovi iz ovog ugovora.

IX TROŠKOVI I POREZI

Notar je poučio 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 i poreza na promet nepokretnosti snosi kupac.

X ODOBRENJA I PRAVO PREČE KUPOVINE

U konkretnom slučaju, ispitavši sve okolnosti, notar je saopštio strankama da ovaj ugovor ne podliježe odobrenjima. Takođe ne postoji zakonsko pravo preče kupovine, niti je upisano ugovorno pravo preče kupovine. Prodavac istovremeno izjavljuje da ne postoji neupisano ugovorno pravo preče kupovine.

XI POUKE I UPOZORENJA

Notar je poučio i upozorio stranke i na sljedeće:

– da se pravo raspolaganja, svojine stiče upisom u katastar nepokretnosti;

Notar je poučio i upozorio stranke i na sljedeće:

– da ovaj ugovor postaje punovažan i realizovan tek nakon što Kupac isplati Prodavcu kupoprodajnu cijenu u potpunosti;

– da će notar, izdati otpravak dijela akta, do isplate kupoprodajne cijene u potpunosti strankama, katastru;

– da Kupac može da se obezbijedi upisom zabilježbe predmetnog ugovora kod nadležne Uprave za nekretnine, pa Kupac 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

[Handwritten signature]

[Handwritten initials LP]

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, otpравак ovog ugovora dostaviti na knjiženje katastru nepokretnosti, upravi prihoda, FOJ-u i sekretarijatu za finansije opštine Tivat;-----
 - da je kupac dužan da u roku od 15 (petnaest) dana od dana zaključenja ovog ugovora preda nadležnoj ekspozituri Uprave prihoda, poresku prijavu, radi utvrđivanja poreza na promet nepokretnosti.-----

XII 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.-----

XIII 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 prodavca: Za prodavca: OPŠTINA TIVAT,-----

Adresa: Trg Magnolija br. 1;-----

Tel.: +382 32661300;-----

Za kupca: LEA PERAK,-----

Adresa: Tivat, Gradišnica Vrijejs br. 6;-----

Tel: +382 69 827 223 email: lea.leodora@gmail.com-----

ZAVRŠENE ODREDBE

Od ove notarske isprave dobijaju odmah:-----

Otpравак dijela akta, bez clausule intabulandi, - prodavac (1) i kupac (1), katastar (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 Tivat (1)-----

- Uprava prihoda PJ Tivat (1)-----

- Finansijsko obavještajna jedinica (1)-----

- Sekretarijat za finansije i lokalne prihode Opštine Tivat (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) i po TB 19., u iznosu od 10,00 EURA (deset i 00/100 EURA) i zakonski PDV od 21% iznosi 27,30 EURA (dvadesetsedam i 30/100 EURA), što ukupno iznosi 157,30 EURA (stotinupedesetsedam i 30/100 EURA).-----

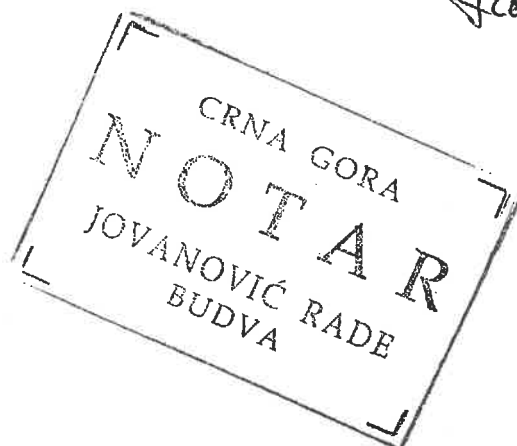
Notar je pročitao akt strankama, neposrednim pitanjima uvjerio se da isti odgovara volji stranaka, nakon čega su stranke izjavile da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i svojeručno, kako slijedi, potpisuju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

UZZ 708 /2023

U Budvi, dana 03.10.2023. (treći oktobar dvijehiljade dvadeset treće) godine u 10:00 (deset) časova.

Prodavac:
OPŠTINA TIVAT
punomoćnik, GORAN SAMARDŽIĆ

Goran Samardžić



Kupac:
LEA PERAK

Lea Perak



CRNA GORA
NOTAR
RADE JOVANOVIĆ
Budva, ulica 13.jul

POTVRDA OTPRAVKA DIJELA AKTA

Ja, Notar, Rade Jovanović, sa službenim sjedištem u Budvi, ulica 13.jul, potvrđujem da sam ovaj otpravak dijela akta uporedio sa izvornikom UZZ 708/2023, koji se nalazi u mojim spisima i utvrdio da je doslovno podudaran sa izvornikom, osim na strani 5 član VIII, gdje je u ovom otpravku izostavljena izjava za uknjižbu, po nalogu stranaka, do isplate cjelokupne cijene.

Ovaj je otpravak ovjeren i u izvodu, bez priloga, koji su izostavljeni po nalogu stranaka.

Ovaj je otpravak dijela akta sastavljen za:

prodavac: Opština Tivat (1)

Naknada za rad notara obračunata i naplaćena po NT.

