

Priloga: 11-03-2024			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
UP12	413/24	-16	84/1

UPRAVA JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA

BUDVA

Predmet: Zahtjev za slobodan pristup informacijama

Na osnovu Zakona o slobodnom pristupu informacijama („Službeni list Crne Gore“, br.44/12 i 30/17), molim Vas da mi odobrite pristup informaciji - dokumentu: primjercima realizovanih Ugovora o prometu nepokretnosti i to: stambenog objekta – porodičnog stambenog objekta - kuće, kao i zemljišta, kojim ugovorima su prometovani porodični stambeni objekti kao i zemljišta, na prostoru grada Budve, KO Maine, opština Budva, kao i eventualno okolnih katastarskih opština.

Informacija se odnosi na pet realizovanih kupoprodajnih ugovora u odnosu na vrstu nepokretnosti – porodična stambena zgrada i zemljište, koji su zaključeni u odnosu na porodične stambene zgrade i zemljište na prostoru opštine Budve, i to pet zadnjih ugovora.

Prednja informacija, koja je u službenom posjedu tog organa, je neophodna isključivo u cilju preduzimanja službenih radnji ovlašćenog procjenitelja u postupku izvršenja **Posl. broj: IVM - 1895/2020** koji postupak je u toku, radi sačinjavanja službene procjene vrijednosti predmeta izvršenja u izvršnom postupku, te se u druge svrhe ne može upotrebljavati niti činiti dostupnom trećim licima.

Molim da mi se predmetna informacija dostavi u vidu kopije informacije podnosiocu zahtjeva od strane organa vlasti, neposredno, putem pošte ili elektronskim putem.

Ako predmetno nije moguće molim da mi se omogući skeniranje informacije u prostorijama tog organa.

Molim za hitnost budući da se radi o službenom postupanju nadležnog organa u izvršnom postupku te angažovanog stručnog lica u postupku izvršenja, koji je po zakonu hitne prirode.

S poštovanjem,

Ovlašćeni procjenivač



Prilog:

- Zaključak Posl. broj: IVM - 1895/2020,
- Licenca ovlašćenog procjenjivača broj 6;

CRNA GORA
NOTAR
Vukčević Slavka
Budva, Trg Sunca br. 4

20-02-2024
 UPI 27-423/24-22/1

Dana 16.02.2024. godine u 12:00h, preda mnom, dolje potpisanim notarom, Vukčević Slavkom, sa službenim sjedištem u Budvi, Trg Sunca br.4, postupajući u svojstvu notara u okviru propisanih nadležnosti, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski **ZAPIS UGOVORA O PRODAJI**, istovremeno su pristupila sljedeća lica:-----

1. Gospodin _____, rođen dana _____ godine, **JMBG** _____, državljanin Srbije, čiji identitet sam utvrdila uvidom u ličnu kartu broj 011956452 izdat od strane PU u Pančevu, dana _____ godine, sa rokom važenja od 10 godina, sa prebivalištem adresom stanovanja: Pančevo, ul.Dunavska 9/41, oženjen, tel: _____ (u daljem tekstu: **PRODAVAC**).-----

2. Gospodin _____, rođen dana _____ godine, **JMBG** _____, državljanin Srbije, čiji identitet sam utvrdila uvidom u ličnu kartu broj _____ izdat od strane PU Zvezdara, dana 13.02.2023.godine, sa rokom važenja od 10 godina, sa adresom stanovanja: Beograd, Zvezdara ul. Svetomira Nikolajevića 5, oženjen, tel: _____ (u daljem tekstu: **PRODAVAC**).-----

3. Gospođa _____, rođena dana 01.03.1974. godine, **JMBG** _____, državljanka Srbije, čiji identitet sam utvrdila uvidom u ličnu kartu broj _____ izdata od strane PU u Zemunu, dana 22.07.2022.godine, sa rokom važenja od 10 godina, udata, sa adresom stanovanja: Beograd, Novi Beograd Bul. Mihajla Pupina 143/98, tel: _____ (u daljem tekstu: **PRODAVAC**).-----

4. Gospođa _____, rođena dana _____ godine, **JMBG** _____, državljanka Srbije, čiji identitet sam utvrdila uvidom u ličnu kartu broj 007723439 izdata od strane PU u Pančevu, dana 28.01.2016.godine, sa rokom važenja od 10 godina, udata sa prebivalištem adresom stanovanja: Pančevo, ul. Moše Pijade 25, tel: _____ (u daljem tekstu: **PRODAVAC**).-----

5. Gospođa _____, rođena dana 28.06.1970. godine, **JMBG** _____, državljanka Srbije, čiji identitet sam utvrdila uvidom u ličnu kartu broj _____ izdata od strane PS Stari Grad u Beogradu, dana 06.04.2016.godine, sa rokom važenja od 10 godina, udata, sa adresom stanovanja: Svetomira Nikolajevića 5, tel: _____ (u daljem tekstu: **PRODAVAC**).-----

6. Gospodin _____, rođen dana 13.01.1983. godine, **JMBG** _____, državljanin Crne Gore, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj _____ (u daljem tekstu: **PRODAVAC**).-----

(Handwritten signatures and initials)

br.321799546 izdata od strane FL Budva dana 27.03.2020 godine, sa rokom važenja do 27.03.2030 godine, sa prebivalištem u Budvi i adresom stanovanja ul.Maslina br.20,oženjen, tel: (u daljem tekstu: KUPAC).-----

7. Gospođa rođena dana 31.05.1954. godine, **JMBG**, državljanika Crne Gore, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu br. izdata od strane FL Budva dana 15.10.2021 godine, sa rokom važenja do 15.10.2061. godine, sa prebivalištem u Budvi i adresom stanovanja ul.Maslina br.20, udovica, tel: (u daljem tekstu: KUPAC).-----

PRETHODNE NAPOMENE-----

Stranke predaju notararu sljedeće isprave:-----

1. List nepokretnosti br. 1044 KO Maine, izdat od Uprave za nekretnine – PJ Budva od 16.02.2024. godine. -----

Nakon što sam ustanovila da se nepokretnost koja je predmet prodaje nalazi na mom službenom području, te se uvjerila u pravu volju stranaka, objasnila im pravne domete i posljedice namjeravanih izjava volje, te iz razgovora o situaciji ustanovila da su sposobne za preduzimanje ovog pravnog posla, stranke su zaključile sljedeći: -----

UGOVOR O PRODAJI-----

I PREDMET PRODAJE-----

1.1. Uvidom u List nepokretnosti br. 1044 KO Maine, izdat od Uprave za nekretnine – PJ Budva od 16.02.2024. godine, ovaj notar je utvrdila da je predmet prodaje nepokretnosti bliže opisana u „A“ listu kao:-----

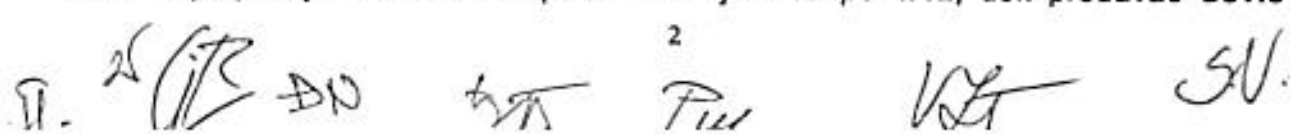
- kat.parcela broj 2167/5, pašnjak 4. klase, osnov sticanja nasljeđe, površine 754m², susvojina Prodavca: Panić Aleksandre, Bojović Dragane, Šević Rada i Panić Đorđe sa po 1/6 dijela i Šević Nataše sa 1/3 dijela.-----

U "G" listu nema upisanih tereta i ograničenja.-----

Notar je upozorila i poučila stranke da u je u listu nepokretnosti potrebno sprovesti promjenu ličnih podataka za prodavce Šević Natašu udata Đurović i Panić Aleksandru udata Petrović, pa u vezi sa tim Đurović Nataša rođena Šević dostavlja zahtjev Uprave za nekretnine PJ Budva, broj 919-104-UPI-613/24 od 09.02.2024.godine i Petrović Aleksandra rođena Panić dostavlja zahtjev Uprave za nekretnine PJ Budva, broj 919-104-UPI-614/24 od 09.02.2024.godine.-----

II PRODAJA-----

PRODAVCI Panić Aleksandra, Bojović Dragana, Šević Rade i Panić Đorđe se obavezuju prenijeti na KUPCE pravo susvojine od po 1/12, dok prodavac Šević

11. 

Nataša, udata Đurović se obavezuje prenijeti na KUPCE pravo susvojjine od po 1/6 dijela na nepokretnosti, bliže opisanoj u člana I ovog ugovora, a Kupci se obavezuju Prodavcima isplatiti ugovorenu cijenu iz člana III ovog ugovora.

Notar je stranke poučila zakonskom statusu zajedničke imovine bračnih drugova, te da bi, ako se radi o takvoj imovini, bila potrebna pravno valjana saglasnost bračnih drugova ugovornih strana koja se može dati u ovoj ili posebnoj ispravi. Notar je stranke upozorila na posljedice u slučaju suprotnog postupanja u vezi sa naprijed naznačenim, pa u vezi s tim Prodavci izjavljuju da je predmetna nepokretnost njihova posebna imovina stečena nasleđem.

III CIJENA

3.1. Cijena nepokretnosti iz člana I ovog ugovora iznosi 33.930,00€, (trideset tri hiljade devet stotina trideset eura i 00/100).

3.2. Stranke saglasno izjavljuju da su na dan zaključenja ovog ugovora, Kupci isplatili Prodavcima cjelokupnu ugovorenu kupoprodajnu cijenu, isplatom na ruke u gotovini, koji novac im je isplaćen sa računa u banci, čiji nalozi za plaćanje se prilažu i čine sastavni dio ovog zapisa.

IV ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE

Prodavci garantuju za vidljive i skrivene materijalne nedostatke. Prodavci izjavljuju da im nikakvi skriveni nedostaci nijesu poznati.

Prodavci garantuju da je predmetna nekretnina slobodna od upisanih i neupisanih prava i ograničenja, kao i da je ne terete nikakva potraživanja, osigurana neuknjiženom hipotekom, kamate, porezi i doprinosi.

Prodavci garantuju kupcu da prije ovog ugovora nijesu sa trećim licem zaključili ugovor ili predugovor o prodaji nepokretnosti, niti primili kaparu za nepokretnost koja je predmet ovog ugovora, a nijesu zaključili ni bilo kakav ugovor koji bi ograničio ili uslovio pravo kupaca na nekretnini koja je predmet ovog ugovora o prodaji.

Notar je upozorila ugovorne strane da ukoliko se pojavi treće lice koje istakne osnovano potraživanje u odnosu na nekretninu koja je predmet ovog ugovora o prodaji, kupci mogu raskinuti ugovor, tražiti povrat kupoprodajne cijene i zahtijevati da im prodavac nadoknadi štetu. Notar je poučila ugovorne strane o posljedicama ograničenja ili isključenja od odgovornosti, te ih upozorila da će biti bez dejstva prodavčevo ograničenje i isključenje odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke, kao i za ograničenja javno - pravne prirode koja kupcima nisu bila poznata, a ako su prodavci za njih znali, ili mogli znati, odnosno znali da se mogu očekivati, a nijesu ih saopštili kupcima.

V PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI

Posjed, koristi, tereti i opasnosti prelaze na Kupce na dan sačinjavanja ovog ugovora.

21 25 [signature] DW [signature] 3 [signature] [signature] [signature]

CRNA GORA
NOTAR
MITROVIĆ MILENA
BUDVA

Mediteranski sportski centar bb

OTPRAVAK
IZVORNICA

Dana 11.01.2024. (jedanaestog januara dvijehiljadedvadesetčetvrte) godine u 12,00h (dvanaest časova), meni Mitrović Mileni, notaru sa službenim sjedištem u Budvi, Mediteranski sportski centar bb, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volja sačinim **NOTARSKI ZAPIS UGOVORA O PRODAJI NEPOKRETNOSTI**, istovremeno su se obratile sljedeće Ugovorne strane:-----

1. **PRODAVAC 1**: od oca Blaža, rođen dana godine u Kotoru, JMB:, sa prebivalištem u Budvi, Mainski put 3, bračno stanje: oženjen, po zanimanju: turistički tehničar, državljanin Crne Gore, čiji je identitet utvrđen uvidom u ličnu kartu broj izdatu od strane MUP-a Crne Gore, FL Budva, dana 15.06.2020. godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, kontakt telefon: u (daljem tekstu: (PRODAVAC 1);-----

2. **PRODAVAC 2**: od oca Blaža, rođen dana godine u Kotoru, JMB:, sa prebivalištem u Budvi, Mainski put 1, bračno stanje: oženjen, po zanimanju: penzioner državljanin Crne Gore, čiji je identitet utvrđen uvidom u ličnu kartu broj izdatu od strane MUP-a Crne Gore, FL Budva, dana 20.11.2019. godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, kontakt telefon: u (daljem tekstu: (PRODAVAC 2);-----

3. **KUPAC**: od oca Mirka, rođen godine, u Budvi, JMB:, adresa u Šabcu, ul. Miloša Obilića 15, bračno stanje: oženjen, po zanimanju: privrednik, državljanin Crne Gore, čiji je identitet utvrđen uvidom u pasoš broj, izdatu od strane MUP-a Crne Gore, FL Budva, dana 03.03.2022 godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, kontakt telefon: u (daljem tekstu: (KUPAC).-----

U daljem tekstu Prodavac i Kupac se zajednički nazivaju: (Ugovorne strane). Prodavac 1 i Prodavac 2 se zajednički nazivaju Prodavac. Izrazi koji se u ovom notarskom zapisu koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.-----

PRETHODNE NAPOMENE:-----

Notar je ustanovila da se nepokretnost koja je objekat prodaje, nalazi na službenom području ovog notara, u Budvi, KO: Mainje, te da je shodno tome, ovaj notar nadležan za postupanje i da ne postoje smetnje za sačinjavanje ovog notarskog zapisa.-----

Notar je izvršila neposredan uvid u priloženu dokumentaciju kako slijedi:-----

1. List nepokretnosti 309 KO Mainje izdat od Uprave za nekretnine PJ Budva pod brojem 200-919-423/2024, dana 11.01.2024 godine;-----

2. Identifikaciona dokumenta stranaka, u koje je notar izvršila uvid u original, a ovom izvorniku uz saglasnost stranaka prilaže u fotokopiji.-----

Sve navedene isprave, koje su stranke u originalu podnijele na uvid, pročitane su od strane notara, prisutne stranke nemaju primjedbi na njihovu sadržinu, pa se ove isprave, nakon što je utvrđena njihova istovjetnost sa izvornikom prilažu uz ovaj izvornik.-----

Notar je obavila razgovor sa Ugovornim stranama i ustanovila da su iste sposobne i ovlaštene za zaključenje Ugovora o prodaji nepokretnosti, te da imaju ozbiljnu i pravu volju za ovaj pravni posao. Objasnila sam im

činjeničnu i pravnu situaciju, te poučila o pravnom učinku ovog pravnog posla kao i njegovim posljedicama, pazeći pri tom da neiskusne i nevješte stranke ne budu oštećene. Nakon toga, njihove izjave volja jasno i nedvosmisleno sam zapisala u obliku notarskog zapisa. Prisutni su djelujući kako je naznačeno za notarsku obradu izjavili sljedeći:-----

-----**UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI**-----

-----**Uvodni dio**-----

Na osnovu lista nepokretnosti broj 309 KO Maíne, izdat od Uprave za nekretnine PJ Budva, pod brojem 200-919-423/2024 dana 11.01.2024.godine, notar je utvrdila da su u „A“ listu kao nosioci prava susvojine na katastarskoj parceli broj 1380/2, po načinu korišćenja šume 4.klase, površine 145m², upisani Racanović Ivo i Racanović Zoran, sa obimom prava od po 1/2, čiji osnov sticanja je nasljeđe. -----
U „listu G“ ne postoje tereti i ograničenja. -----

OBJEKAT PRODAJE je: Katastarska parcela broj 1380/2, po načinu korišćenja šume 4.klase, površine 145m², KO Maíne, potes Podkunjica, u daljem tekstu: **(OBJEKTI PRODAJE)**.-----

Kupac izjavljuje da je na licu mjesta izvršio pregled objekta prodaje te da mu je poznat položaj, lokacija, orijentacija i stanje u kome se nalazi predmetna nepokretnost. Ugovorne strane saglasno izjavljuju da su zajednički izvršile identifikaciju predmetnih nepokretnosti na licu mjesta, kao i da ih identifikuju na način kako je ona navedena u ovom Ugovoru.-----

Notar je upozorila ugovorne strane na potrebu da se utvrdi da li postoji pristupni put do parcela, što bi otežavalo, ugrožavalo i ograničavalo upotrebu predmetne katastarske parcele, kao i potrebu da se od nadležnog organa pribavi uvjerenje o namjeni predmetnog zemljišta, odnosno da li je predmetno zemljište obuhvaćeno urbanističkim planovima i da li je potrebno dokopletiranje urbanističke parcele, ili ako je poljoprivredno zemljište na kojem se planira gradnja objekta, da je potrebno pribaviti prethodnu saglasnost nadležnog organa, pa nakon toga Kupac izjavljuje da razumije upozorenje notara, da nije potrebno pribavljati dodatnu dokumentaciju iz razloga što mu je poznato faktičko stanje na terenu. Upoznat je sa namjenom zemljišta, granicama na terenu, koja jeste premjerena putem ovlaštenog pravnog lica za geodetske poslove, do koje ne postoji javni put. -----

Notar je u skladu sa članom 12 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti izvršila uvid u sajt Uprave za nekretnine PJ Budva dana 11.01.2024.godine i utvrdila da su podaci sadržani u predmetnom listu nepokretnosti identični sa podacima koji se nalaze na sajtu Uprave za nekretnine, kao i da za objekat prodaje ne postoje evidentirani aktivni zahtjevi kod katastarskog operata koji se odnose na predmetne nepokretnosti. Ugovorne strane od notara zahtijevaju da se na osnovu dostavljene dokumentacije sačini ovaj Ugovor, te da nije potreban poseban uvid u evidenciju Katastra nepokretnosti.-----

-----**PREDMET**-----

-----**ČI.1**-----

Prodavac se obavezuje da na Kupca prenese pravo svojine na katastarskoj parceli broj 1380/2, po načinu korišćenja šume 4.klase, površine 145m², upisana u listu nepokretnosti 309 KO Maíne, a Kupac se obavezuje da Prodavcu isplati kupoprodajnu cijenu i preuzme nepokretnost u ugovorenom roku.-----

-----**CIJENA**-----

-----**ČI.2**-----

Kupac se obavezuje da Prodavcima plati cijenu u iznosu od 8.000,00 € (osam hiljada eura) i preuzme predmetnu nepokretnost u ugovorenom roku.-----

iznos od 8.000,00 € (osam hiljada eura) na ime kupoprodajne cijene Kupac je isplatio Prodavcima u gotovom novcu, „na ruku“ iz vlastitih sredstava, na dan potpisivanja ovog Ugovora, što Ugovorne strane potvrđuju potpisom na ovom Ugovoru.

Čl.3

Isplata kupoprodajne cijene na način predviđen članom 2 ovog pravnog posla predstavlja bitan element ugovora.

ODGOVORNOST ZA PRAVNE I MATERIJALNE NEDOSTATKE

Čl.4

Notar je Ugovorne strane upozorila na odredbe ZOO-a koje se odnose na odgovornost Prodavca za materijalne i pravne nedostatke prodate stvari, (čl.486-493), a naročito kada postoje materijalni nedostaci za koje Prodavac odgovara, a koji su nedostaci za koje Prodavac ne odgovara.

Kupac izjavljuje da je vidio objekat prodaje, da je izvršio uobičajen pregled, te da predmetnu nepokretnost kupuje u viđenom stanju bez ikakvih primjedbi. Nepokretnost se prodaje sa garancijom da ima površinu navedenu u katastru nepokretnosti, jer je premjerena putem ovlaštene geodetske agencije.

Prodavac garantuje Kupcu, da su predmetne nepokretnosti isključivo svojina Prodavca; da ima pravo svojine bez ograničenja; da nepokretnost nema stvarnih i pravnih tereta, kako uknjiženih, tako i neuknjiženih, koji bi se mogli pojaviti prije ili nakon upisa Kupca kao vlasnika nepokretnosti kod Uprave za katastar i državnu imovinu; da na nepokretnosti treća lica ne polažu pravo preče kupovine, niti bilo koje drugo stvarno ili obligaciono pravo; da nepokretnost nije pod zabranom raspolaganja, da ne postoje zakonska, sudska, ugovorena ili na drugi način ustanovljena ograničenja za prenos prava svojine na predmetnim nepokretnostima; da nepokretnost nije predmet sudskog ili upravnog spora, da ne postoji osnov za pokretanje takvih postupaka, da na nepokretnosti ne postoje registrovane ili neregistrovane službenosti i da sačinjavanje ovog Ugovora nije u suprotnosti sa drugim ranije zaključenim poslovima, niti obavezama po bilo kom osnovu, te da u vezi ovih nepokretnosti nije zaključen Ugovor, niti bilo koji drugi pravni posao, čije bi dejstvo moglo nastupiti nakon zaključenja ovog Ugovora.

Prodavac izjavljuje da predmetna nepokretnost nije predmet Ugovora o zakupu.

Notar je upozorila Ugovorne strane, a posebno Kupca, na opasnost od upisa zakonske hipoteke za neplaćene poreze Prodavca i poučila Kupca da zahtijeva potvrdu od Poreske uprave da Prodavac nema dugovanja za poreze. Prodavac izjavljuje da ne postoje obaveze Prodavca po osnovu poreza na imovinu zaključno za 2023.godinu.

Notar je poučila Ugovorne strane, posljedicama ograničenja ili isključenja odgovornosti, te ih upozorila da će biti bez dejstva Prodavčevo ograničenje i isključenje odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke, kao i za ograničenja javno-pravne prirode, koja Kupcu nijesu bila poznata ili ako je Prodavac za njih znao ili mogao znati, odnosno znao da se mogu očekivati, a nije ih saopštio Kupcu.

PRELAZAK POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI

Čl.5

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da će Kupac ući u posjed predmetne nepokretnosti danom zaključenja ovog pravnog posla, odnosno danom isplate kupoprodajne cijene. Od dana izvršene primopredaje predmetne nepokretnosti, na Kupca prelaze sve koristi, tereti i opasnosti.

Sa danom preuzimanja u posjed i pravosnažnošću Rješenja o uknjižbi vlasništva na objektu prodaje, Kupac se obavezuje da će prijaviti na svoje ime sve potrebne priključke komunalnih usluga i prijaviti se za poreske i

J.M.

CRNA GORA
NOTAR
MITROVIĆ MILENA
BUDVA

Mediteranski sportski centar bb

OTPRAVAK
DIJELA AKTA

Dana 15.01.2024. (petnaestog januara januara dvijehiljadedvadesetčetvrtog) godine u 12:30 (dvanaest časova i trideset minuta) meni Mitrović Mileni, notaru sa službenim sjedištem u Budvi, Mediteranski sportski centar bb, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volja sačinim **NOTARSKI ZAPIS UGOVORA O PRODAJI NEPOKRETNOSTI**, istovremeno su se obratile sljedeće ugovorne strane:-----

1. [Zvezdan] rođena dana [02.06.1984] godine u Kazahstanu, JMBG [997218647], sa prebivalištem i adresom stanovanja u Podgorici, Janka Đonovića br.17, naselje Zabjelo, bračno stanje:udovica, po zanimanju penzioner, državljanka Crne Gore, čiji je identitet utvrđen uvidom u ličnu kartu broj [1245235] izdata od strane PJ Podgorica dana 02.06.2023. godine, sa rokom važenja četrdeset godina, telefon: [020 22 11 11], email:nema, (u daljem tekstu: **Prodavac**);-----

2. [Cezim] MARIĆ, rođen dana [11.04.1983] godine u Rožajama, JMBG [997218647], sa prebivalištem i adresom stanovanja u [Rožaje], bračno stanje:oženjen, po zanimanju Automehaničar, državljanin Crne Gore, čiji je identitet utvrđen uvidom u ličnu kartu broj [1245235], izdata od strane FL Rožaje, dana [11.11.2022] godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, telefon: [020 22 11 11], email:haris-muric@live.at, (u daljem tekstu: **Kupac**);-----

U daljem tekstu Prodavac i Kupac se zajednički nazivaju: (Ugovorne strane). Izrazi koji se u ovom notarskom zapisu koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.-----

PRETHODNE NAPOMENE:-----

Notar je ustanovila da se nepokretnost koja je objekat prodaje nalazi na službenom području ovog notara, KO Maine, te da je shodno tome, ovaj notar nadležan za postupanje i da ne postoje smetnje za sačinjavanje ovog notarskog zapisa.-----

Notar je izvršila neposredan uvid u priloženu dokumentaciju kako slijedi:-----

1. List nepokretnosti broj 1320 KO Maine, izdat od Uprave za nekretnine, PJ Budva pod brojem 200-919-742/2024 dana 15.01.2024. godine;-----
2. Izvod iz knjige umrlih za supruga prodavca broj 92 izdat za 2021, koji se u kopiji prilaže uz ovaj izvornik.-----
3. Rješenje o nasljedivanju On 31/21 od 10.09.2021.godine-----
4. Identifikaciona dokumenta stranaka, koja se u kopiji prilažu uz ovaj zapis.-----

Sve navedene isprave, koje su stranke u originalu podnijele na uvid, pročitane su od strane notara, prisutne stranke nemaju primjedbi na njihovu sadržinu, pa se ove isprave, nakon što je utvrđena njihova istovjetnost sa izvornikom prilažu uz ovaj izvornik.-----

Notar je obavila razgovor sa ugovornim stranama i ustanovila da su iste sposobne i ovlaštene za zaključenje Ugovora o prodaji nepokretnosti, te da imaju ozbiljnu i pravu volju za ovaj pravni posao. Objasnila sam im činjeničnu i pravnu situaciju, te poučila o pravnom učinku ovog pravnog posla kao i

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

njegovim posljedicama, pazeći pri tom da neiskusne i nevješte stranke ne budu oštećene. Nakon toga, njihove izjave volja jasno i nedvosmisleno sam zapisala u obliku notarskog zapisa. Prisutni su djelujući kako je naznačeno za notarsku obradu izjavili sljedeći:-----

-----UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI-----

-----Uvodni dio-----

Na osnovu Lista nepokretnosti broj 1320 KO Maine, izdatog od strane Uprave za nekretnine, PJ Budva pod brojem 200-919-742/2024 dana 15.01.2024. godine, se utvrđuje da je u „V“ listu kao nosilac prava svojine na -----

-Stambenom prostoru, oznake PD 3, spratnosti P1 (prvi sprat), površine 44 m² i Stambenom prostoru, oznake PD 4, spratnosti P2 (drugi sprat), površine 48 m², koji se nalaze u zgradi broj 2, izgrađenoj na katastarskoj parceli broj 3891 podbroj 15, KO Maine, upisana Vukčević Karligaš, sa obimom prava svojine 1/1, čiji osnov sticanja je „kupovina“.

U listu „G“ ne postoje tereti i ograničenja na predmetu prodaje, ali postoje na zgradi i to – nema dozvolu. Kupac izjavljuje da je upoznat sa navedenim teretom te sa svem eventualnim posljedicama koje takav teret može proizvesti, i pristaje na zaključenje ugovora.

OBJEKAT PRODAJE je: Stambeni prostor, oznake PD 3, spratnosti P1 (prvi sprat), površine 44 m² i Stambeni prostor, oznake PD 4, spratnosti P2 (drugi sprat), površine 48 m², koji se nalazi u zgradi broj 2, izgrađenoj na katastarskoj parceli broj 3891 podbroj 15, KO Budva, upisani u „V“ listu Lista nepokretnosti broj 1320 KO: Maine, potes Rasadnik, sa dijelom zajedničkih prostorija i uređaja koji pripadaju objektu i zgradi kao cjelini i zemljištu ispod zgrade, sa svim stvarima u stanu osim ličnih, (u daljem tekstu: OBJEKAT PRODAJE).

Kupac izjavljuje da je na licu mjesta izvršio pregled objekta prodaje te da mu je poznat položaj, lokacija, orijentacija i stanje u kome se nalazi predmetna nepokretnost, a ugovorne strane saglasno izjavljuju da su zajednički izvršile identifikaciju predmetne nepokretnosti na licu mjesta, kao i da je identifikuju na način kako je ona navedena u ovom Ugovoru.

Notar je u skladu sa članom 12 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti izvršila uvid u sajt Uprave za nekretnine PJ Budva dana 15.01.2024.godine i utvrdila da su podaci sadržani u predmetnom listu nepokretnosti identični sa podacima koji se nalaze na sajtu Uprave za nekretnine PJ Budva, kao i da za objekat prodaje nema aktivnih zahtjeva koji se odnose na objekat prodaje. Ugovorne strane od notara zahtijevaju da se na osnovu dostavljene dokumentacije sačini ovaj ugovor, smatraju da je potrebno vršiti poseban uvid u evidenciju Katastra nepokretnosti.

-----PREDMET-----

-----Čl.1-----

Prodavac se obavezuje da na Kupca prenese pravo svojine na Stambenom prostoru, oznake PD 3, spratnosti P1 (prvi sprat), površine 44 m² i Stambenom prostoru, oznake PD 4, spratnosti P2 (drugi sprat), površine 48 m², koji se nalaze u zgradi broj 2, izgrađenoj na katastarskoj parceli broj 3891 podbroj 15, KO Maine, upisan u „V“ listu Lista nepokretnosti broj 1320 KO: Maine, i isti preda u posjed Kupcu danom isplate cjelokupne kupoprodajne cijene, a Kupac se obavezuje da Prodavcu isplati

K.U H.M.

UK

kupoprodajnu cijenu i preuzme nepokretnost u ugovorenom roku.-----

CIJENA-----

ČI.2-----

Kupac se obavezuje da Prodavcu plati ukupnu cijenu u iznosu od 90.000,00 € (devedeset hiljada eura) i preuzme predmetnu nepokretnost u ugovorenom roku, od čega je kupoprodajna cijena Stambenog prostora, oznake PD 3, spratnosti P1 (prvi sprat), površine 44 m² 45.000,00€ (četrdesetpet hiljada) te kupoprodajna cijena Stambenog prostora, oznake PD 4, spratnosti P2 (drugi sprat), površine 48 m² 45.000,00€ (četrdesetpet hiljada).-----

Kupac se obavezuje da Prodavcu isplati kupoprodajnu cijenu na sljedeći način:-----

-Iznos od 7.000,00 € (sedam hiljada eura) na ime kapare koja čini dio kupoprodajne cijene Kupac je isplatio Prodavcu na dan potpisivanja i ovjere ovog ugovora, u gotovini na ruke, što strane ugovornice potvrđuju svojim potpisom na samom zapisu.-----

Kapara je isplaćena kao dokaz spremnosti za zaključenje Ugovora o prodaji, kao sredstvo njegovog obezbjeđenja i kao dio ugovorene kupoprodajne cijene.-----

Ugovorne strane su svjesne pravnih posljedica neizvršenja ovog Ugovora, u smislu odredbe čl.76 ZOO, te su po osnovu date kapare saglasne da Prodavac zadrži iznos primljene kapare ukoliko Kupac ne izvrši drugi dio svoje obaveze, odnosno odustane iz bilo kog razloga od Ugovora.-----

Takođe, Ugovorne strane su saglasne da ukoliko Prodavac odustane iz bilo kog razloga od zaključenja ovog pravnog posla, obavezuje se da Kupcu isplati udvojeni iznos kapare, najkasnije 15 (petnaest dana) od pismenog poziva Kupca-----

-Iznos od 58.000,00 € (pedesetosam hiljada eura) na ime dijela kupoprodajne cijene Kupac će isplatiti Prodavcu sa svog računa iz Austrije, najkasnije do 01.02.2024. godine, na devizni račun Prodavca kroz instrukcije koje čine sastavni dio ovog zapisa.-----

-Iznos od 25.000,00 € (dvadesetpet hiljada eura) na ime ostatka kupoprodajne cijene Kupac će isplatiti Prodavcu sa svog računa iz Austrije ili iz Crne Gore, najkasnije do 31.12.2024. godine na devizni račun Prodavca kroz instrukcije koje čine sastavni dio ovog zapisa ili domaći račun Prodavca broj 540-32095555-45, ili u gotovini na ruke. -----

Kupoprodajnu cijenu u ime Kupca može isplatiti i njegova supruga Andrea Murić, rođjena dana 10.06.1987.godine.-----

Ukoliko se ostatak kupoprodajne cijene bude isplaćivao u gotovini, Kupac se obavezuje da dostavi dokaz o porijeklu novca, a sve u skladu sa Zakonom o sprečavanju pranja novca koji je stupio na snagu dana 12.12.2023.godine .-----

ČI.3-----

Isplata kupoprodajne cijene na način predviđen članom 2 ovog pravnog posla predstavlja bitan element ugovora.-----

Ugovorne strane su saglasne da ukoliko Kupac ne izmiri ugovorenu kupoprodajnu cijenu na način i u roku ugovorenim u članu 2 ovog Ugovora, ovaj pravni posao se smatra raskinutim po samom zakonu, osim

K. V.

A.M.

Mh

OTPRAVAK
IZVORNIKA

CRNA GORA
NOTAR
NIKOLA TOMANOVIĆ
BUDVA
Ul. Žrtava fašizma 48

U Budvi, dana 29.01.2024. godine (dvadeset devetog januara dvije hiljade dvadeset četvrte) u 09.00h (devet) predi mnom, dolje potpisanim notarom Nikolom Tomanovićem, sa službenim sjedištem u Budvi, ul. Žrtava fašizma br. 48, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, istovremeno su pristupila sljedeća lica:-----

PRODAVAC:-----

1. " " d.o.o Budva, sa sjedištem u Budvi, ul. Jadranski put bb, registrovano kod CRPS-a pod br. , matični broj , koje zastupa izvršni direktor " sa adresom u Budva, Jadranski put bb (CMM doo), čiji sam identitet utvrdio uvidom u pasoš broj P MNE , izdatim od MUP-a CG FL Budva dana 05.09.2018. god sa rokom važenja deset godina, e-mail: kao prodavac (u daljem tekstu: **Prodavac**). i-----

KUPCI:-----

2. **G-din** , rođen dana , god u Hutor-Bor, Brjanske oblasti, državljanin Ruske Federacije, sa adresom: ulica Dzeržinskog br 69, stan 24 grad Kaluga, čiji sam identitet utvrdio uvidom u pasoš broj izdat od strane nadležnog organa dana 22.02.2022. godine sa rokom važenja 22.02.2032. godine, kojeg zastupa punomoćnik rođen 29.11.1982. godine, JMB , čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj izdat od strane MUP-a Republike Crne gore FL Budva, dana 21.10.2020. godine sa rokom važenja do 21.10.2030. godine, sa prebivalištem i adresom stanovanja, Zrtava Fašizma br. 14 Budva, kao kupac ad1 (u daljem tekstu: **Kupac**). i-----

3. **G-da** , rođena dana , god u gradu Kaluga, državljanica Ruske Federacije, sa adresom: ulica Zoologičeskaja br 22, stan 94 grad Moskva, čiji sam identitet utvrdio uvidom u pasoš broj izdat od strane nadležnog organa dana 10.02.2022. godine sa rokom važenja 10.02.2032. godine, koju zastupa punomoćnik rođen 29.11.1982. godine, JMB , čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj izdat od strane MUP-a Republike Crne gore FL Budva, dana 21.10.2020. godine sa rokom važenja do 21.10.2030. godine, sa prebivalištem i adresom stanovanja, Zrtava Fašizma br. 14 Budva, kao kupac ad2 (u daljem tekstu: **Kupac**).-----

Napomene: 1. podaci o adresi stanovanja, zanimanju, državljanstvu, bračnom statusu, unijeti su na osnovu usmenih izjava ugovornih strana, i za tačnost odgovaraju i materijalno i krivično.-----

2. Zajednički naziv za učesnike u ovom poslu je: «Ugovorne strane».-----

DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA:-----

- (1) List nepokretnosti broj 444 KO Maine od 29.01.2024. god;-----
- (2) Skica-izvod iz projekta osnove budućeg objekta, a na istoj označeni zelenom bojom;-----
- (3) Saglasnost glavnog gradskog arhitekta broj UP 1-22-332/22-26/4, od 29.06.2022. godine;-----
- (4) Bankarske instrukcije;-----
- (5) Izvod iz projekta sa planom svih spratova-----
- (6) Materijalizacija objekta sa prikazanim materijalima, koji ce biti ugrađeni u objekat-----
- (7) Prijava gradnje broj 09-745/24-1097/1 od 25.01.2024. godine-----
- (8) Punomoćje broj 50/211-n/50-2023-22-20-----

[Signature]

[Signature]

- (9) Punomoćje broj 50/211-n/50-2023-22-21-----
 (10) Ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ br 603/2021 od 31.05.2021.godine,-----
 (11) Aneks ugovora o zajedničkoj izgradnji UZZ br 1520/2021 od 03.11.2021.godine,-----
 (12) Identifikacione isprave stranaka ovjerene za službene potrebe ovog notarskog zapisa.-----

Napomena: Dostavljena dokumentacija je data u originalu na uvid notaru i ostaje uz izvornik u arhivi notarske kancelarije, a uz otporak izvornika se prilažu fotokopije sačinjene u ovoj notarskoj kancelariji. Notar je upoznao ugovorne strane sa sadržinom dostavljene dokumentacije, o svemu prokomentarisala sa ugovornim stranama, pa su se ugovorne strane izjasnile da sve razumiju, da po primjerak svih označenih dokaza budu sastavni dio notarskog zapisa u fotokopiji a originali su zadržani u arhivu notarske kancelarije.-----

Nakon što je notar ustanovio da se nepokretnost, koja je predmet prodaje, nalazi na njegovom službenom području, a prije notarske obrade isprava, sa ugovornim stranama su obavljene konsultacije. Takođe se uvjerio da su ugovorne strane sposobne i ovlaštene za zaključivanje ovog pravnog posla, i nakon što je notar ispitao njihovu volju, objasnio im i podučio ih o pravnom dometu i posljedicama namjeravanih izjava volje, stranke su izjavile da zaključuju sljedeći:-----

-----**UGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI**-----

I PREDMET UGOVORA:-----

Član 1.-----

1.1 Predmet ovog notarskog zapisa – govora o kupoprodaji nepokretnosti, je prodaja u fazi izgradnje prava svojine na nekretnini čija je izgradnja planirana na dijelu urbanističke parcele 212, LSI «Podostrog», a označene kao kat parcele 1444, 1445 i 1446 KO Maine, a priloženom projektnom dokumentacijom označena kao: **vila broj V3, projektovanje bruto površine cca 282,70m²;**-----

1.2 Uvidom u list nepokretnosti 444 KO Maine za označeno zemljište notar konstatuje da je u katastarskom operatu upisano pravo susvojine u obimu od po 1/2 idealnog dijela na Lynne Carol Adams i Richard William Judd, da izvršena zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa ugovora o zajedničkoj izgradnji br. UZZ 1520/21 od 3.11.2021. g. notara Vuksanović Branke iz Budve, zaključen između Lynne Carol Adams i Richard William Judd kao prve ugovorne strane i Sunny Resort doo Budva kao druge ugovorne strane od 03.12.2021. godine, zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa ugovora o zajedničkoj izgradnji br. uzz 603/21 od 31.05.2021. godine notara Vuksanović Branke iz Budve, zaključen između Lynne Carol Adams i Richard William Judd kao ugovorene strane i Sunny Resort doo Budva kao druge ugovorene strane, sa zabranom otuđenja predmetnog zemljišta bez saglasnosti druge ugovorene strane od 16.06.2021. godine i neograničena solidarna odgovornost osnivača Lynne Carol Adams i Richard Williama Judd za obaveze društva tri godine nakon brisanja društva iz crps. od 07.06.2016. godine.-----

1.3 Notar konstatuje da upisane zabilježbe i predbilježbe ne predstavljaju pravnu smetnju za zaključenje ovog ugovora, a Prodavac potpisom na ovom ugovoru preuzima odgovornost za svaku preduzetu radnju koja proizilazi iz ovog notarskog zapisa i preuzima odgovornost za sve upisane predbilježbe i zabilježbe u odnosu na treća lica označena u priloženom listu nepokretnosti - zaštita od evikcije.-----

1.4 Notar je ugovornim stranama objasnio suštinu predmetnog pravnog posla i naglasio da je predmet prodaje pravo svojine na nekretnini koja će biti izgrađena, te da je izgradnja budućeg objekta odobrena Saglasnošću glavnog Gradskog arhitekta broj UP I-22-332/22-26/4, od 29.06.2022. godine, i da je kupoprodaja prava svojine na nekretnini u izgradnji dozvoljen pravni posao. Stranke su objašnjenja razumjele i prihvataju potpunu odgovornost za svoja prava i obaveze iz ovog pravnog posla.-----

1.5 Prodavac potvrđuje da je dobio saglasnost Glavnog gradskog arhitekta i ista se prilaže spisima predmeta.-----

1.6 Notar je upozorio stranke da moraju zaključiti aneks ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, nakon što se objekat izgradi, snimi, etažira i upiše u katastarski operat Opštine Budva kao posebne PD jedinice, i podaci označeni u ugovoru radi konačnog upisa prava svojine na kupljenim nekretninama moraju nositi katastarske oznake podobne za promjenu svojinskog upisa, sa čime su se stranke saglasile i potvrdile da razumiju dato objašnjenje.-----

Član 2. -----
 Prodavac prodaje, a Kupci kupuju pravo susvojinine u obimu od po 1/2 idealnog dijela na nekretnini čija je izgradnja predviđena i na dijelu urbanističke parcele 212, LSL «Podostrog», a označene kao kat parcele 1444, 1445 i 1446 KO Maine, a priloženom projektom dokumentacijom označena kao: **vila broj V3, projektovanje bruto površine cca 282,70m².**-----

II CIJENA-----

Član 3. -----
 3.1 Ugovorne strane saglasno utvrđuju kupoprodajnu cijenu za nepokretnost označenu u članu 1 i 2 ovog ugovora u ukupnom iznosu od **1.050.000,00 €** (milioni i pedeset hiljada eura) uključujući i troškove PDV-a, kao i da se predmet prodaje prodaje u po sistemu "ključ u ruke", u svemu u skladu sa projektom dokumentacijom. --
 3.2 Notar je upozorio stranke na pravne posljedice zakonske odredbe o prekomjernom oštećenju, a ugovorne strane izričito izjavljuju da je naprijed označena cijena stvarno ugovorena, da je tržišna i da odgovara stanju tržišne vrijednosti predmetne nekretnine u fazi izgradnje.-----

3.3 Notar je takođe ugovorne strane upozorio na pravni karakter privatne svojine, da je ona apsolutna što znači da obuhvata sva ovlašćenja koja se odnose na ekonomsko iskorišćavanje stvari, obuhvata korišćenje i raspolaganje sa stvari po slobodnoj volji nosioca prava svojine, što znači da nosilac prava svojine može nesmetano raspolagati sa stvarima u odnosu na treća lica te da ovo pravo može biti ograničeno samo opštim interesom utvrđenim u skladu sa pozitivnim propisima.-----

Član 4. -----
 4.1 Ugovorne strane saglasno utvrđuju kupoprodajnu cijenu za nepokretnosti iz čl. 1. i 2. ovog ugovora u ukupnom iznosu od **1.050.000,00 €** (milioni i pedeset hiljada eura), uključujući i troškove PDV-a, koji će biti plaćeni u skladu sa sledećom dinamikom:-----

- prva rata u iznosu od **200.000,00 €** (dvjesto hiljada eura) biće uplaćena najkasnije do **05.02.2024.godine** (petog februara dvije hiljade dvadeset četvrte),-----
- druga rata u iznosu od **200.000,00 €** (dvjesto hiljada eura) biće uplaćena najkasnije do **01.05.2024.godine** (prvog maja dvije hiljade dvadeset četvrte),-----
- iznos od **31.500,00 €** (trideset i jedna hiljada petsto eura) svakog prvog dana u mesecu počev od **01.06.2024.godine do 01.12.2025. godine** odnosno u **19** (devetnaest) mesečnih uplata.-----
- poslednja uplata u iznosu od **51.500,00 eura** (pedeset hiljadu petsto eura) najkasnije u roku od **7** (sedam) dana od potpisivanja primopredajnog akta, a najkasnije do **31.12.2025.god** (trideset prvog decembra dvije hiljade dvadeset pete).-----

4.2 Kupoprodajna cijena je fiksna i ne može se mijenjati.-----
 Sve uplate vršiti sa računa kupaca iz Ruske Federacije ili iz neke druge države u kojoj imaju račune na račun prodavca kod **Adriatic banke AD Podgorica** prema priloženim bankarskim instrukcijama i čuvati bankarski izvještaj o isplati i isti dostaviti ovom notaru na mail adresu: **notartomanovic@gmail.com**, Notar je upozorio ugovorne strane na uvedene sankcije prema državljanima Ruske federacije za uplate iznad **100.000,00 eura**, a ugovorne strane napominju da nema prepreka u tom smislu jer kupci imaju prijavljen boravak u Španiji za što prilažu dokaz.-----

III ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE-----

Član 5. -----
 5.1 Prodavac izjavljuje i garantuje da neće biti nikakvih skrivenih nedostaka, da je angažovao ovlašćenu građevinsku organizaciju radi izvođenja građevinskih radova na objektu, shodno pozitivnim propisima, te da po tom osnovu preuzima i snosi svaku vrstu odgovornosti.-----

5.2 Kupac je obišao predmetnu-lokaciju, izvršio uvid u stvarno stanje, projektnu, tehničku i drugu pravnu dokumentaciju, i predmetnu nekretninu kupuje u fazi izgradnje -----

5.3 Prodavac garantuje da predmetna nekretnina neće biti pod teretom i ograničenjem u korist trećih lica, te da kupčevo pravo svojine na predmetnoj nekretnini neće biti opterećeno nikavim pravima trećih lica.-----

Član 6. -----
 6.1 Ugovorne strane su saglasne da Kupac ne može bez pisane saglasnosti prodavca i ovlašćenog arhitekte.-----

CRNA GORA
NOTAR
KNEŽEVIĆ DALIBOR
BUDVA

OTPRIVAČ
BUDVA

02-02-2024
UP 12-413/24-70/1

UZZ: 59/24

UGOVOR O PRODAJI

U Budvi, dana 01.02.2024. (prvog februara dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, u 10.00h (deset časova), preda mnom, dolje potpisanim notarom Daliborom Kneževićem, sa službenim sjedištem u Budvi, Ul. Žrtava fašizma bb, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis ugovora o prodaji, istovremeno su pristupila sljedeća lica:

1. _____ rođen dana _____ godine (dvadesetog juna jednahiljada devet stotina šezdeset i devete), državljanin Crne Gore, JMBG: _____, bračni status: nije u braku (udovac je) sa prebivalištem na adresi: Ulica Bistrička 104, Nikšić, br. tel: _____ čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj _____, koja je izdata dana 19.10.2020. godine, od strane „MUP Crne Gore, PJ Nikšić“ sa rokom važenja do 19.10.2030. godine (u daljem tekstu: Prodavac)

2. _____ rođen dana _____ (sedmog februara hiljadu devet stotina osamdeset i devete) godine, JMBG: _____ državljanin Crne Gore, nastanjen na adresi: Ulica Jovan Tomasevića 4, Bar, tel: _____, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj _____, koja je izdata dana 22.08.2019. godine, od strane „MUP Crne Gore, PJ Bar“ sa rokom važenja do 22.08.2029. godine (U daljem tekstu Kupac);

Uz prisustvo i saglasnost:

_____ rođen dana 06.10.2001. godine (šestog oktobra dvije hiljade i prve), državljanin Crne Gore, JMBG: _____ sa prebivalištem na adresi: Ulica Bistrička 104, Nikšić, br. tel: _____ čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj _____ koja je izdata dana 20.05.2021. godine, od strane „MUP Crne Gore, PJ Nikšić“ sa rokom važenja do 20.05.2031. godine

_____ rođen dana _____ godine (desetog aprila dvije hiljade i treće), državljanin Crne Gore, JMBG: _____ sa prebivalištem na adresi: _____ Nikšić, br. tel: _____, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj _____ koja je izdata dana 20.05.2021. godine, od strane „MUP Crne Gore, PJ Nikšić“ sa rokom važenja do 20.05.2031. godine

Podaci o adresi i brojevima telefona stranaka uneseni su na osnovu njihovih izjava.

Nakon što je notar ustanovio da se nepokretnost koja je predmet prodaje, nalazi na njegovom službenom području, te se uvjerio u pravu volju stranaka, objasnio im pravne dometo i posljedice namjeravanih izjava volje, te iz razgovora o situaciji ustanovio da su sposobne za poduzimanje ovog pravnog posla, stranke su izjavile sljedeći:

UGOVOR O PRODAJI

I PREDMET PRODAJE

Predmet prodaje su nepokretnosti upisane u Listu nepokretnosti br. 792 K.O. Maine i to:



Katastarska parcela br. 2281 K.O. Maine po načinu korišćenja Dvorište površine 387 m² i zgrada br. 1 po načinu korišćenja Porodična stambena zgrada površine u osnovi 120m² upisana u „A“ i „V“ listu (dvospratna zgrada) sa posebnim djelovima: stambeni prostor PD1 P 97m², stambeni prostor PD2 P1 100m² i stambeni prostor PD3 P2 96m², sve upisano kao svojina Prodavca sa obimom prava 1/1. _____

Uvidom u „G“ list Lista nepokretnosti broj 792 K.O. Maine, notar je ustanovio da je na predmetnom objektu upisano: „Nema dozvolu GRADJEVINSKU..“ _____

Ugovorne strane izjavljuju da su upoznate sa navedenim teretima, i da su saglasne da i pored upisanih tereta zaključuje ovaj ugovor danas, preuzimajući sve rizike koji mogu proisteći iz postojećeg stanja. Kupac izjavljuje da predmetne nepokretnosti kupuje sa navedenim teretom i oslobađa prodavca bilo kakve odgovornosti u vezi sa postojećim teretom. _____

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da se predmetni objekat nalazi izgrađen u grubim građevinskim radovima bez završenih unutrašnjih radova, što je obaveza Kupca da završi o svom trošku. _____

II PRODAJA

Prodavac se obavezuje prenijeti na Kupca pravo svojine na nepokretnostima navedenim u članu I ovog ugovora, a Kupac se obavezuje Prodavcu isplatiti kupoprodajnu cijenu iz člana III ovog ugovora. _____

Notar je stranke podučio zakonskom statusu zajedničke imovine bračnih drugova, te da bi, ako se radi o takvoj imovini, bila potrebna pravno valjana saglasnost bračnih drugova ugovornih strana, a koja se može dati u ovoj ili posebnoj ispravi. Notar je stranke upozorio na posljedice u slučaju suprotnog postupanja u vezi sa naprijed naznačenim. Prodavac izjavljuje da nije u braku, odnosno udovac je, o čemu prilaže izvod iz matične knjige umrlih za pokojnu suprugu, kao i da su predmetne nepokretnosti zajednička svojina njega i njegove supruge, budući da je predmetne nepokretnosti stekao za vrijeme trajanje braka sa sada pokojnom suprugom, a da njegovi sinovi svojim potpisom i prisustvom kao zakonski nasljednici svoje majke potvrđuju da su saglasni sa svim odredbama ovog ugovora. _____

III CIJENA

Ukupna kupoprodajna cijena nepokretnosti iz člana I ovog ugovora iznosi 77.000,00 EUR (slovima: sedamdesetisedam hiljada eura). _____

Ugovorne strane izjavljuju da je Kupac prije dolaska u notarsku kancelariju i prije zaključenja ovog ugovora isplatio Prodavcu cjelokupan iznos ugovorene kupoprodajne cijene, a Prodavac potvrđuje da od Kupca po osnovu ove kupoprodaje nema daljih potraživanja. _____

Ugovorne strane izjavljuju pod krivičnom i materijalnom odgovornošću da nijesu preduzetnici ili fizička lica koja obavljaju djelatnost, nijesu obveznici PDV-a, te da se na njih ne odnosi odredba iz člana 65 Zakona o sprečavanju pranja novca i finansiranja terorizma Crne Gore, a koja zakonska odredba obavezuje preduzetnike i fizička lica koja obavljaju djelatnost da ne smiju primiti uplatu ili obaviti plaćanje u gotovom novcu u iznosu od 10.000 eura ili više. _____

Kupac izjavljuje da novčana sredstava iz kojih je isplatio kupoprodajnu cijenu predstavljaju njegovu ličnu i porodičnu ušteđevinu. _____

Ugovorne strane pod krivičnom i materijalnom odgovornošću izričito izjavljuju da je naprijed

_____ 2

na cijena stvarno ugovorena, tržišna i da odgovara stanju i lokaciji predmetnih
retnosti.

IV ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE
Prodavac garantuje Kupcu da prije ovog ugovora nije sa trećim licem zaključio ugovor o
prodaji predmetne nekretnine, niti primio kaparu za predmetnu nekretninu u izgradnji koja
predmet ugovora, niti zaključio bilo kakav ugovor koji bi ograničio ili uslovio pravo Kupca na
predmetnoj nekretnini.
Ako se pojavi treće lice koje istakne osnovano potraživanje u odnosu na predmetnu
nekretninu Kupac može raskinuti ugovor, tražiti povrat isplaćene kupoprodajne cijene i
izjaviti da mu Prodavac nadoknadi štetu.
Ako Kupac sa ispunjenjem obaveza iz prethodnog stava Prodavac izričito izjavljuje da je saglasan
da se podvrgava neposrednom prinudnom izvršenju bez odlaganja na cjelokupnoj svojoj
imovini.

Prodavac, na osnovu ove notarski obrađene isprave, saglasno izjavljuje da pristaje na
neposredno prinudno izvršenje bez odlaganja na cjelokupnoj svojoj imovini.
Kupac šalje otpravak ovog notarskog zapisa će biti izdat Kupcu na njegov zahtjev, a sa ispravama
i dokazuju da Prodavac ne ispunjava svoje obaveze iz ovog ugovora kako je to naprijed
značeno.

Prodavac je upozorio Prodavca da se podvrgao neposrednom prinudnom izvršenju na cjelokupnoj
imovini i objasnio mu pravne posljedice takve izjave.
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,
porezi, porezi i doprinos osim postojećeg upisanog tereta u „G“ listu lista nepokrtenosti br. 792
„O. Maine.

Kupac je obišao nepokretnost koja je predmet prodaje i izvršio uvid u stvarno stanje.
Notar je upozorio stranke, a posebno Kupca, na opasnost od upisa zakonske hipoteke za
neplaćene poreze prodavca, i podučio Kupca da zahtijeva potvrdu od Poreske uprave da
Prodavac nema dugovanja za poreze, nakon čega Prodavac izjavljuje da nema poreskih
dugovanja, i da se obavezuje da Kupcu nadoknadi svu štetu koju on može pretrpjeti zbog
njegovih eventualnih poreskih dugovanja.
Notar je podučio 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 Kupcu nisu bila poznata, a
ako je Prodavac za njih znao, ili je mogao znati, odnosno znao da se mogu očekivati, a nije ih
saopštio Kupcu. Prodavac garantuje Kupcu da na predmetnim nepokretnostima ne postoje
prava drugih lica, kojima se umanjuju ili ograničavaju ovim ugovorom stečena prava, kao i da
na njemu nema bilo kakvih uknjiženih ili neuknjiženih tereta ili ograničenja.

V PRELAZ POSJEDA, KORISTI TERETA I OPASNOSTI

Posjed, koristi, tereti i opasnosti prelaze na Kupca na dan zaključenja ovog Ugovora, a sa kojim
danom je Prodavac saglasan da se na Kupca prenesu priključni struje, vode i druge komunalne
usluge. Do dana stupanja Kupca u posjed Prodavac je dužan da izmiri troškove struje,
pripadajućeg poreza, vode i drugih komunalnih usluga, troškove održavanja, nakon čega je
Kupac dužan da iste izmiruje. Za slučaj da se nakon ulaska Kupca u posjed, pojave eventualna
potraživanja za poreske ili druge obaveze, koje se odnose na predmetnu nepokretnost, a
nastale prije ulaska Kupca u posjed, iste se obavezuje izmiriti Prodavac, a za slučaj da ih izmiri
Kupac, Kupac ima pravo regresa.

VI IZJAVE ZA KNJIŽENJE

Prodavac je saglasan da se na osnovu ovog ugovora, Kupac može uknjižiti u katastru
nepokretnosti kao vlasnik u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz člana I ovog ugovora bez daljeg
prisustva i davanja bilo kakve saglasnosti sa strane Prodavca (CLAUSULA INTABULANDI).

Ugovorne strane su saglasne i ovlašćuju notara da ukoliko je potrebno za sprovođenje ovog