

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

OTPRAVAK
DIJELA AKTA

Dana 26.03.2014. (dvadeset šestog marta dvije hiljade četrnaeste) godine u 13:00 (trinaest časova), 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. **OPŠTINA BUDVA**, koju zastupa punomoćnik **Jelena Medigović**, rođena dana 04.09.1984.(četvrtog septembra hiljadu devetsto osamdeset četvrte) godine u Podgorici, JMBG [redacted] državljanka Crne Gore, čiji identitet sam utvrdila uvidom u ličnu kartu broj [redacted], izdata od MUP-a CG FL Budva, dana 01.02.2010. (prvog februara dvije hiljade desete) godine sa rokom važenja 01.02.2020. (prvog februara dvije hiljade dvadesete) godine sa prebivalištem u Budvi, i adresom stanovanja Kamenovo, po zanimanju diplomirani pravnik, (u daljem tekstu: **Prodavac**) -----

2." **NOVOGRADNJA" AD PODGORICA**, sa sjedištem u Podgorici, ul. Serdara Jola Piletića broj 8, matični broj 02046407, registrovano u Centralnom registru privrednih subjekata Poreske uprave, pod brojem 4-0003674, koju zastupa izvršni direktor **Tomović (Dušan) Milorad**, rođen 03.07.1952. (trećeg jula hiljadu devet stotina pedeset druge) godine u Baru, JMBG [redacted] državljanin Crne Gore, čiji identitet sam utvrdila uvidom u ličnu kartu broj [redacted], izdata od MUP-a CG FL Budva, dana 17.03.2010 (sedamnaestog marta dvije hiljade desete) godine sa rokom važenja do 17.03.2020 (sedamnaestog marta dvije hiljad dvadesete)godine sa prebivalištem u Budvi, i adresom stanovanja Ul. Mimoze broj 18, po zanimanju građevinski tehničar (u daljem tekstu: **Kupac**). -----

U daljem tekstu Prodavac i Kupac će zajedno biti označeni kao stranke. -----

PRETHODNE NAPOMENE -----

Notar je izvršio neposredan uvid u sljedeće isprave: -----

1. **Otpravak izvornika punomoćja UZZ br.22/2013** od 10.04.2013. (desetog aprila dvije hiljade trinaeste) sačinjenog pred notarom Brankom Vuksanović sa službenim sjedištem u Budvi, ul. Žrtava fašizma 42-46. -----

2. **Punomoćje** br. 001-2554 od 06.09.2013.(šestog septembra dvije hiljade trinaeste) godine.-----

Punomoćnik izjavljuje da su Punomoćja i dalje na snazi, pa nakon što su pročitana prilažu se u ovjerenom prepisu uz ovaj izvornik. -----

4. **Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata Poreske uprave**, izdat dana 26.04. 2011. (dvadeset šestog aprila dvije hiljade jedanaeste) godine, za **AD" NOVOGRADNJA" Podgorica**, matični broj 02046407, registravan u CRPS-u pod brojem 4-0003674, iz koga je ovaj notar utvrdio da je **AD" NOVOGRADNJA" Podgorica**, sa sjedištem u Podgorici ,ul. Serdara Jola Piletića broj 8, dana 26.04.2011. godine izvršio promjenu statuta, sjedišta i

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

adrese. -----

4. Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata Poreske uprave, izdat dana 13.11.2013. (trinaestog novembra dvije hiljade trinaeste) godine, iz koga je ovaj notar utvrdio da je **AD" NOVOGRADNJA" Podgorica**, sa sjedištem u Podgorici, ul. Serdara Jola Piletića, matični broj 02046407, registravan u CRPS-u pod brojem 4-0003674, te da je dana 13.11.2013. (trinaestog novembra dvije hiljade trinaeste) godine izvršena promjena Sekretara i izvršnog direktora, te da je izvršni direktor **Milorad Tomović** ovlašten za zaključenje ovog pravnog posla.-----

Zastupnik Kupca ističe da nema promjena u CRPS-u u pogledu osnivača i lica ovlaštenog za zastupanje u odnosu na podatke, iz dostavljenog izvoda iz CRPS-a, te da u statutu Kupca ne postoje ograničenja u pogledu ovlaštenja zastupnika za ovaj pravni posao.-----

5. Odluka Skupštine Opštine - Budva o prenosu prava na nepokretnosti radi formiranja urbanističke parcele br. 3 u bloku broj 1 u skladu sa DUP-om "Rozino I", br.0101-443/1 od 08.08.2013. (osmog avgusta dvije hiljade trinaeste) godine, kojom se Kupcu prenosi pravo svojine na nepokretnosti označenoj kao kat. parcela 1633/2 KO Budva, površine 16m² radi formiranja urbanističke parcele broj 3 u bloku 1 u skladu sa DUP-om "Rozino I", koja je u vlasništvu Kupca.-----

6. List nepokretnosti - izvod br. 3588 KO Budva, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Budva br.101-956-1-492-1/2014 od 26.03.2014. (dvadeset šestog marta dvije hiljade četrnaeste) godine, iz kojeg je notar utvrdio da je u "A" listu upisana kat. parcela broj 1633/2 po kulturi pašnjak 1. klase površine 16m². U "G" listu nema upisanih tereta i ograničenja.-----

7. List nepokretnosti - izvod br. 3079 KO Budva, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Budva br.101-956-1-492-1/2014 od 26.03.2014. (dvadeset šestog marta dvije hiljade četrnaeste) godine, iz kojeg je notar utvrdio da su u "A" listu upisane kat. parcela broj 507/16, potes Dubovica, građevinska parcela površine 493m², 507/7 potes Dubovica, građevinska parcela površine 1192 m², 507/13 potes Dubovica, građevinska parcela površine 47m², svojina AD NOVOGRADNJA Budva sa 1/1 dijela.-----

8. Kopija plana izdata od Uprave za nekretnine - PJ Budva od 06.11.2012. (šestog novembra dvije hiljade dvanaeste) godine za kat.parcele br. 507/7, br.507/13, br. 507/16 i br.1633/2 na ime Prodavca i Kupca, u koju kopiju su stranke izvršile uvid i na osnovu koje stranke izjavljuju da parcele na kopiji plana odgovaraju parcelama koje su predmet ovog pravnog posla i da im je poznato stanje i granice na terenu ovih parcela.-----

9. Izvod iz DUP-a za urbanističku parcelu br. 3 "Rozino I"- Izmjene i dopune Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj broj 06-01-11094/2 od 09.11.2012. godine, koju čini kat.parcela br. 1633/2, svojina Prodavca, kat.parcele br. 507/7, br.507/13, br. 507/16 i svojina Prodavca, iz kojeg notar utvrđuje da je neophodno kompletiranje urbanističke parcele broj 3 u bloku broj 1, sa namjenom izgradnje po Urbanističko-tehničkim uslovima (UTU-ma).-----

Stranke su izvršile uvid u naznačeni izvod iz DUP-a, koji se prilaže uz ovaj izvornik, i potvrđuju da urbanistička parcela u ovom izvodu odgovara katastarskoj parceli koje je predmet prodaje i poznato im je stanje i granice na terenu.-----

10. Izvještaj Komisije za procjenu tržišne vrijednosti nepokretnosti, zasada i

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

pripadnosti br. 001-4095/2 od 03.12.2012. (trećeg decembra dvije hiljade dvanaeste) godine, u sastavu Marko Radunović predsjednik, Vesna Franeta Đurović, Vesna Mandrapa, Vasilije Milanovića i Miladin Čepić, članovi, iz kojeg je utvrđeno da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta po 1m² iznosi **375** (trista sedamdeset pet) EUR. -----

Navedene isprave notar je pročitala strankama na koje nijesu imale primjedbi, pa se iste u originalu i/ili u ovjerenom prepisu prilažu uz ovaj izvornik i čine njegov sastavni dio.-----

Nakon razgovora sa strankama, datih pouka i upozorenja, te pročitanih isprava, stranke su saglasne da zaključe Ugovor o prodaji nepokretnosti koja predstavlja građevinsko zemljište, sa uslovima navedenim u pročitanim ispravama. -----

Za ovim notar konstatuje: -----

- da se u konkretnom slučaju radi o urbanističkoj parceli, koja je formirana na osnovu plana parcelacije u zahvatu **DUP-a "Rozino I"**, na kojoj je planirana izgradnja;-----

da urbanistička parcela koja je predmet ovog pravnog posla obuhvata više katastarskih parcela, čiji su vlasnici Prodavac i Kupac, i da je predmet ovog pravnog posla dokompletiranje urbanističke parcele.-----

Prije zaključenja ovog ugovora, notar je imao u vidu Zakon o državnoj imovini, koji u čl. 40 st.2 tač. 3, propisuje da se prodaja stvari i drugih dobara u državnoj imovini može vršiti neposrednom pogodbom i u slučaju „kada je vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije (dokompletiranje urbanističke parcele); Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata, koji u čl. 59 propisuje da vlasnik katastarske parcele trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije; Zakon o lokalnoj samoupravi da Skupština Opštine raspolaže državnom imovinom; Uredbu o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini, koja u čl. 23 određuje da se prodaja zemljišta u državnoj imovini iz već citirane odredbe Zakona o državnoj imovini, vrši na nivou procijenjene tržišne vrijednosti, što je utvrđeno iz Procjene ovlaštene Komisije Opštine Budva.-----

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-----

Predmet prodaje je **katastarska parcela br.1633/2, po kulturi pašnjak 3. klase, površine 16m², svojina Prodavca sa 1/1, upisana u listu nepokretnosti broj 3588 KO Budva.** -----

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, a naročito na mogućnost da je u međuvremenu, od vremena izdavanja predmetnog izvoda iz lista nepokretnosti, došlo do promjena podataka koji se upisuju u list nepokretnosti za predmetnu parcelu, kao i na mogućnost nesaglasnosti

predočenog izvoda iz lista nepokretnosti i podataka upisanih u list nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti.

Uvidom u Odluku Skupštine Opštine Budva o prenosu prava na nepokretnosti radi formiranja urbanističke parcele br. 3 u bloku broj 1 u skladu sa DUP-om "Rozino I", broj 0101-443/1 od 08.08.2013.(osmog avgusta dvije hiljade trinaeste) godine, notar je utvrdio da se Kupcu prenosi pravo svojine na nepokretnosti označenoj na **kat. parceli br.1633/2, po kulturi pašnjak 3. klase, površine 16m²**, iz lista nepokretnosti **3588 KO Budva**, uz naknadu.

II PRODAJA

Prodavac se obavezuje prenijeti na kupca pravo svojine od 1/1 dijela na nepokretnosti, bliže opisanoj u tački I ovog ugovora, a kupac se obavezuje prodavcu isplatiti ugovorenu cijenu iz tačke III ovog ugovora.

CIJENA

Cijena nekretnina iz tačke I iznosi 375 €/m², što za površinu od 16m² ukupno iznosi 6.000,00 (šest hiljada eura) €.

Naznačena cijena je utvrđena na osnovu Izvještaja o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti, sačinjena od Komisije za procjenu nepokretnosti Opštine Budva, broj 001-4095/2 od 03.12.2012.(trećeg decembra dvije hiljade dvanaeste) godine.

Stranke su saglasne da će Kupac isplatiti ugovorenu kupoprodajnu cijenu najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana, od dana zaključenja ovog ugovora.

Ugovorne strane su saglasne da rok plaćanja ugovorene kupoprodajne cijene na naprijed navedeni način, predstavlja bitan element ovog ugovora i da će ovaj ugovor biti na pravnoj snazi tek nakon što kupac u ugovorenom roku isplati prodavcu cjelokupnu ugovorenu kupoprodajnu cijenu.

Notar je **poučio prodavca** na mogućnost njegovog obezbjedjenja u vezi sa dospeljošću plaćanja cijene, kao što je pristajanje kupca na izvršenje bez odlaganja na predmetu prodaje i na njegovoj cjelokupnoj imovini za iznos neisplaćene cijene i sporednih potraživanja, deponovanje cijene na notarski račun za stranke, davanje saglasnosti za prenos prava svojine odmah u ugovoru, uz istovremeni nalog Notaru da izdaje samo izvode otpravaka, ovjerenih prepisa i prepisa koji neće sadržavati saglasnost za prenos prava svojine do isplate cijene, zatim mogućnosti davanja saglasnosti za prenos prava svojine na kupca u posebnoj ispravi, koja će biti predana kupcu, odnosno katastru nepokretnosti, kada se isplati cjelokupna cijena, te ih upozorio na posljedice suprotnog postupanja. Nakon toga, prodavac izričito izjavljuje, a sa čime je saglasan i kupac, kako slijedi: **da prodavac u ovoj ispravi izjavi saglasnost za prenos prava svojine, ali da se kupcu ili bilo kome drugom ne izdaje otpravak, ovjereni prepis i prepis, osim otpravka dijela akta, sve dok kupac ne isplati u cjelosti kupoprodajnu cijenu na ugovoreni način. Notar je dužan postupiti po naprijed naznačenom nalogu.**

IV PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETI I OPASNOSTI

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Posjed, koristi, tereti i opasnosti prelaze na Kupca na dan isplate cijene.

V ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE

Prodavac ne garantuje za vidljive i skrivene materijalne nedostatke. Prodavac izjavljuje da mu nikakvi skriveni nedostaci nijesu poznati.

Prodavac garantuje 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.

Prodavac garantuje kupcu da prije ovog ugovora nije sa trećim licem zaključio ugovor ili predugovor o prodaji nepokretnosti, niti primio kaparu za nepokretnost koja je predmet ovog ugovora, a nije zaključio ni bilo kakav ugovor koji bi ograničio ili uslovio pravo kupca na nekretnini koja je predmet ovog ugovora o prodaji.

Notar je upozorio ugovorne strane da ukoliko se pojavi treće lice koje istakne osnovano potraživanje u odnosu na nekretninu koja je predmet ovog ugovora o prodaji, kupac može raskinuti ugovor, tražiti povraćaj kupoprodajne cijene i zahtijevati da mu prodavac nadoknadi štetu. Notar je poučio ugovorne strane o 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 su prodavac za njih znao, ili su mogli znati, odnosno znali da se mogu očekivati, a nije ih saopštio kupcu.

VI IZJAVA ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)



Notar je poučio kupca da se u njegovu korist kod Uprave za nekretnine CG – Područna jedinica Budva može upisati **predbilježba prava svojine** na nekretnini iz člana I ovog Ugovora, kao i na posljedice i opasnosti suprotnog postupanja, pa polazeći od prednjeg, **kupac izjavljuje da je razumio predočeno, i da želi upis predbilježbe prava svojine, na nekretnini iz člana I ovog Ugovora.**

VII TROSKOVI 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 upisa prava svojine snosi Kupac.

VIII ODOBRENJA I PRAVO PREČE KUPOVINE

U konkretnom slučaju, ispitavši sve okolnosti, notar je saopštio strankama da ovaj ugovor ne

Handwritten mark

Handwritten mark

Handwritten mark

podliježe nikakvim odobrenjima, i da ne postoji zakonsko pravao preče kupovine. -----

IX POUKE I UPOZORENJA -----

Notar je upozorio stranke, posebno Kupca, imajući u vidu da je predmet ovog pravnog posla građevinsko zemljište, koje se prema planskom dokumentu privodi namjeni – izgradnji stambeno-poslovnih objekata, sljedeće:-----

- na odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata koji propisuje da je investitor dužan da građenje objekta započne u roku od dvije godine, od dana izdavanja građevinske dozvole, u protivnom prestaje mu pravo građenja objekta po izdatoj građevinskoj dozvoli; ----
- da se u građevinskoj dozvoli utvrđuju rokovi u kojim se moraju završiti radovi, te da se oni jedino mogu produžiti na zahtjev investitora; -----
- na odredbe Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kojom je utvrđeno da se naknada utvrđuje prema zonama i namjeni objekta, kao i stepenu opremljenosti građevinskog zemljišta i učešća investitora u komunalnom opremanju, te da se način plaćanja, obaveze i rokovi izvršavanja tih obaveza i ostala pitanja uređuju posebnim ugovorom, koji se zaključuje prije izdavanja građevinske dozvole; -----
- na odredbe Odluke o porezu na nepokretnosti, koja propisuje da za građevinsko zemljište na kome se, u skladu sa planskim dokumentom mogu graditi građevinski objekti, a na kojem nije izgrađen građevinski objekat ili nije pokrenut postupak za dobijanje građevinske dozvole, utvrđena poreska stopa se uvećava za 150% u odnosu na utvrđenu stopu ove Odluke, koja se odnosi na građevinsko zemljište. -----

X ZAVRŠNE ODREDBE-----

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

- da se pravo svojine na osnovu ovog ugovora stiče tek uknjižbom u katastar nepokretnosti;--
- da je Kupac dužan prijaviti Poreskoj upravi nastanak poreske obaveze po osnovu poreza na promet nepokretnosti koja nastaje ovim ugovorom;-----
- da će notar, po službenoj dužnosti, otpравак ovog ugovora, dostaviti Upravi za nekretnine i Poreskoj upravi;-----
- da sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti notarski obrađene, u protivnom se smatraju ništavnim i ne proizvode pravno dejstvo. -----

Stranke notara ovlašćuju da može, bez njihovog prisustva, vršiti ispravke grešaka, ukoliko je to potrebno za upis u katastar nepokretnosti, i time ovaj ugovor mijenja ili dopunjava, ne dirajući u bitne elemente ugovora.-----

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

Otpравак dijela akta, bez clausule intabulandi, Prodavac (1) i Kupac (1).-----

Od ove notarske isprave dobijaju kada se ispune uslovi iz ovog Ugovora:-----

OTPRAVAK IZVORNIKA: -----

-Prodavac (1)-----

S.M.

M

S.V.

- Kupac (1)-----
- Uprava za nekretnine - PJ Budva (1)-----
- Poreska uprava - PJ Budva(1)-----
- Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)-----
- Državno tužilaštvo Crne Gore (1)-----
- Državna revizorska institucija (1)-----

Stranke ovlašćuju notara da u njihovo ime notar sačini i podnese zahtjev za upis svojine kod Uprave za nekretnine – PJ Budva. -----

Naknada za rad i naknada troškova obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći način: po tarifnom broju 1, naknada za rad notara u iznosu od 120,00€ po tarifnom broju 19 stav 1 iznos od 10,00€ i PDV od 19% u iznosu od 24,70€, što ukupno iznosi 179,40€-----

Notar je pročitao akt strankama, neposrednim pitanjima se uvjerio da isti odgovara volji stranaka, nakon čega su stranke izjavile 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.-----

U Budvi, dana 26.03.2014. (dvadeset šestog marta dvije hiljade četrnaeste) godine, u 13:45 (trinaest časova i četrdeset pet minuta).-----

ZA PRODAVCA:

OPŠTINA BUDVA

punomoćnik **Jelena Medigović**

Jelena Medigović



ZA KUPCA:

“NOVOGRADNJA” AD PODGORICA

zastupnik **Tomović Milorad**

Tomović Milorad



NOTAR

Vukčević Slavka

Slavka Vukčević

