

CRNA GORA
NOTAR
IRENA POLOVIĆ
BUDVA

Ul. Filipa Kovačevića br. 1/I

UZZ br.738/2014

Dana 20.08.2014.godine (dvadesetog avgusta dvije hiljade četrnaeste godine) u 14,00 (četrnaest) časova, preda mnom dolje potpisanim **notarom Irenom Polović**, sa službenim sjedištem u Budvi, ul. Filipa Kovačevića br.1/I, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim **notarski zapis ugovora o kupoprodaji nepokretnosti sa elementima ugovora o hipoteci**, istovremeno su pristupila sljedeća lica: -----

PRODAVAC: -----

1. OPŠTINA BUDVA sa sjedištem u Budvi, Trg Sunca br. 2., mat. broj 02903000, koju zastupa **Predsjednik LAZAR RAĐENović**, a njega na osnovu punomoćja koje je sačinjeno kod Notara Dalibora Kneževića u notarskom zapisu UZZ br. 665/11 od 29.12.2011. (dvadeset devetog decembra dvije hiljade jedanaeste) godine i po punomoćju broj 001-2217/1 od 15.08.2014. (petnaestog avgusta dvije hiljade četrnaeste) godine, **gospođa KULJAČA ANDRIJANA od oca Milorada**, djevojačko prezime Vasić, rođena 10.05.1981. (desetog maja hiljadu devesto osamdeset prve godine) u Zrenjaninu, sa prebivalištem u Budvi, ul. Prva Proleterska broj S-45/3, **JMBG [REDACTED]**, državljanka Crne Gore, po zanimanju dipl. pravnik, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu br. [REDACTED] izdata od MUP Crne Gore FL Budva dana 15.02.2011. godine (petnaestog februara dvije hiljade jedanaeste godine) sa rokom važenja do 15.02.2021. (petnaestog februara dvije hiljade dvadeset prve), kao Prodavac (u daljem tekstu: **PRODAVAC i HIPOTEKARNI POVJERILAC**) -----

KUPAC: -----

2. Gospodin ČAVIĆ VESELIN od oca Vuka, rođen dana 23.04.1970.godine (dvadeset trećeg aprila hiljadu devesto sedamdesete godine) u Pljevljima, sa prebivalištem u Budvi, ul. Lazi bb, [REDACTED], državljanin Crne Gore, po zanimanju radnik, oženjen, čiji sam identitet utvrdila na osnovu lične karte reg.br. [REDACTED] izdata od MUP Crne Gore FL Budva 06.11.2009.godine (šestog novembra dvije hiljade devete godine) sa rokom važenja do 06.11.2019.godine (šestog novembra dvije hiljade devetnaeste godine), kao kupac (u daljem tekstu: **KUPAC i HIPOTEKARNI DUŽNIK**) . -----

Punomoćnik prodavca prezentuje u otpravku izvornika namijenjen punomoćniku Punomoćje za zastupanje sačinjeno kod notara Dalibora Kneževića iz Budve pod brojem UZZ 665/11 od 29.12.2011. godine .Uvidom u prezentovano punomoćje , koje se prilaže u prepisu ovjerenom kod ovog notara pod brojem OVP br. 2393/2013 od 24.09.2013.godine, notar je utvrdila da je punomoćnik ustupioca ovlašćena za preduzimanje ovog pravnog posla. Punomoćnik izjavljuje da priloženo punomoćje je na snazi , odnosno da nije opozvano, kao i da nema promjena u pogledu lica ovlašćenih za zastupanje .- -----

PRETHODNE NAPOMENE: -----

Zajednički naziv za učesnike u ovom poslu je: „**Ugovorne strane**“ .-----
Podaci o mjestu rođenja, adresi prebivališta, zanimanju i bračnom statusu ugovornih strana, unešeni su na osnovu usmenih izjava Ugovornih strana.-----

Za sačinjavanje ovog notarskog zapisa je dostavljena sledeća dokumentacija:-----

(1) List nepokretnosti – Izvod broj 332 za KO Budva izdat od Uprave za nekretnine Crne Gore, Područne jedinice Budva pod brojem 104-467-1251-1/2014 od 15.08.2014.godine (petnaestog avgusta dvije hiljade četrnaeste godine), koji se prilaže u prepisu uz ovaj izvornik, a originalna isprava se nalazi u spisima ovog notara UZZ br. 714/2014, -----

(2) Odluka Komisije za rješavanje stambenih potreba stanara koji žive u privremenim objektima – barakama Opštine Budva broj 001-1197/58 od 18.07.2014. (osamnaestog jula dvije hiljade četrnaeste) godine, o sticanju prava na kupovinu stana, koja se prilaže u izvorniku uz ovaj izvornik , -----

(3) Pravilnik o rješavanju stambenih potreba stanara koji žive u privremenim objektima – barakama koje se nalaze na katastarskim parcelama broj 555/7 i 561/1 KO Budva, donijet od strane Predsjednika Opštine Budva pod brojem 001-482/2 od 27.06.2013. godine, koji se prilaže u prepisu uz ovaj izvornik, a original se nalazi u spisima UZZ 1046/2013 , -----

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

(4) Otpравak punomoćja za zastupanje Prodavca sačinjen kod notara Dalibora Kneževića iz Budve pod brojem UZZ 665/11 od 29.12.2011. godine . koje se prilaže u prepisu ovjerenom kod ovog notara pod brojem OVP br. 2393/2013 od 24.09.2013.godine,-----

(5) Punomoćje Predsjednika Opštine Budva broj 001-2217/1 od 18.08.2014. (osamnaestog avgusta dvije hiljade četrnaeste) godine, koje se prilaže u izvorniku uz ovaj izvornik,-----

(6) Identifikacione isprave za stranke koje se uz ovaj izvornik prilažu u fotokopiji ovjerenoj kod ovog notara pod brojem UZZ 738/2014 od 20.08.2014.godine (dvadesetog avgusta dvije hiljade četrnaeste godine).-----

Nakon što je notar ustanovila da se nepokretnost koja je predmet prodaje, nalazi na njenom službenom području, a prije notarske obrade isprave, sa ugovornim stranama su obavljene konsultacije. Nakon što se notar uvjerila da su ugovorne strane sposobne i ovlašćene za zaključivanje ovog pravnog posla, i nakon što je notar ispitala njihovu volju, objasnila im i podučila ih o pravnom dometu i posljedicama namjeravanih izjava volje, stranke su izjavile da zaključuju sledeći: -----

U G O V O R

**O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI
SA ELEMENTIMA UGOVORA O HIPOTECI**

I.PREDMET KUPOPRODAJE

Član 1.

Predmet kupoprodaje je **prenos prava svojine na stanu u Budvi, naselje Lazi, u svojini prodavca u obimu prava 1/1, koji je upisan u Listu nepokretnosti broj 332 KO Budva kao stambeni prostor PD 5, spratnosti P (prizemlje), površine 63 m2 u zgradi broj 1 na kat. parceli br. 162/1 KO Budva.** -----

Uvidom u **List nepokretnosti – Izvod br. 332 za KO Budva** izdat od Uprave za nekretnine PJ Budva broj: 104-467-1251-1/2014 od 15.08.2014.godine , koje su mi stranke prezentovale u prepisu i koji sam pročitala, te koji se prilaže uz ovaj izvornik u prepisu, ustanovila sam da je:-----

-u „A“ listu - „podaci o parcelama“ tog lista nepokretnosti upisana je: katastarska parcela broj 162/1, plan 3, skica 3, potes: Lazi , način korišćenja: pašnjak 4.klase, osnov sticanja: odluka državnog organa, površine 828 m2, katastarska parcela broj 162/1, plan 3, skica 28/14, potes: Lazi , način korišćenja: šume 3.klase, osnov sticanja: odluka državnog organa, površine 112 m2, katastarska parcela broj 162/1, plan 3, skica 3, potes: Lazi , način korišćenja: dvorište, osnov sticanja: odluka državnog organa, pov. 500 m2, **katastarska parcela broj 162/1, zgrada broj 1, plan 3, skica 3, potes: Lazi , način korišćenja: stambene zgrade, osnov sticanja: odluka državnog organa, pov. 335 m2** i katastarska parcela broj 162/1, zgrada broj 2, plan 3, skica 38/14, potes: Lazi , način korišćenja: stambene zgrade, osnov sticanja: građenje, pov. 337 m2 , sve ukupne površine 2112 m2.--

-u „B“ listu - „ podaci o vlasniku i nosiocu prava“ upisana je **OPŠTINA BUDVA** kao nosilac prava korišćenja na parceli u dijelu 1/1,-----

- u „V“ listu – „podaci o objektima i posebnim djelovima objekta“ upisana je **OPŠTINA BUDVA** kao nosilac prava svojine, između ostalog, na **stambenom prostoru PD 5, spratnosti P, površine 63 m2 u zgradi broj 1** na kat. parc. 162/1, -----

-u „G“ listu „podaci o teretima i ograničenjima“ upisana je zabilježba na zgradi br. 1 na kat. parc. 162/1 – da nema upotrebnu dozvolu. -----

Povodom upisanog tereta na zgradi u kojoj se nalazi predmetni stan notar je utvrdila da isti nije smetnja za prenos prava svojine sa prodavca na kupca, te je podučila stranke da upisani teret obavezuje investitora, a ne kupca , saglasno važećim materijalnim propisima. -----

Notar je stranke **podučila** na mogućnost da neposredno prije sačinjavanja ovog ugovora, notar izvrši uvid u evidenciju nepokretnosti, objasnila im prednost i svrhu neposrednog uvida, te ih upozorila na eventualne posljedice i rizike u slučaju suprotnog postupanja, a naročito na mogućnost da je u međuvremenu , od vremena izdavanja predmetnog Prepisa Lista nepokretnosti , moglo doći do promjene podataka koji se upisuju u list nepokretnosti za predmetnu nepokretnost, kao i na mogućnost nesaglasnosti predočenog prepisa iz lista nepokretnosti i podataka upisanih u List nepokretnosti u evidenciji , pa su stranke to odbile i zahtjevale da se sačinjavanje ovog notarskog zapisa izvrši odmah bez uvida notara u evidenciju katastra .-----

Notar je upozorio stranke na odredbe Zakona o državnoj imovini Crne Gore, te da je kod sačinjavanja ovog

[Handwritten signatures]

zapisa mogao biti pozvan Zaštitnika za imovinska prava Crne Gore, obzirom na to da sva imovina opština predstavlja državnu imovinu. Punomoćnik Opštine Budva izjavljuje da se radi o stanu koji se prodaje Kupcu na osnovu donijete Odluke SO Budva o rješavanju stambenih potreba lica koja stanuju u privremenim objektima barakama izgrađenim na zemljištu s pravom raspolaganja Opštine Budva, da je ovo zemljište potrebno za dalji razvoj opštine sa kog razloga se barake moraju ukloniti, zbog čega se opština obavezala da tim licima riješi stambena pitanja pod povoljnim uslovima. Sa tog razloga donijet je Pravilnik naprijed pročitana, na osnovu koga je sproveden Konkurs, na koji se Kupac prijavio u svojstvu kupca, nakon čega je donijeta odluka da Kupac ispunjava uslove za zakup predmetnog stana.

Notar i stranke su izvršile uvid u Pravilnik o rješavanju stambenih potreba stanara koji žive u privremenim objektima – barakama koje se nalaze na katastarskim parcelama broj 555/7 i 561/1 KO Budva, donijet od strane Predsjednika Opštine Budva pod brojem 001-482/2 od 27.06.2013. godine. Notar je utvrdila da se ovim Pravilnikom uređuje način, kriterijumi, postupak i uslovi za rješavanje stambenih potreba stanara u privremenim objektima - barakama na kat. parc. 555/7 i 561/1 KO Budva, da je pravilnikom utvrđena kupoprodajna cijena u visini od **720,32 € (sedamstotina dvadeset eura i 32/100)** po 1m², koja se cijena ima isplatiti u ratama u trajanju od najviše 15 godina uz kamatu od 3% (tri procenata) na godišnjem nivou. Uvidom u Odluku Komisije za rješavanje stambenih potreba stanara koji žive u privremenim objektima – barakama Opštine Budva broj 001-1197/58 od 18.07.2014. (osamnaestog jula dvije hiljade četrnaeste) godine, notar je utvrdila da je Čavić Veselin stekao pravo na kupovinu predmetnog stana.

Prodavac izjavljuje da predmetne nepokretnosti nijesu predmet zakupnog odnosa.

Član 2.

Ugovorne strane su se saglasile da se nepokretnosti koje su predmet ovog ugovora kupuju u viđenom stanju, da je KUPAC vidio nepokretnosti koje kupuje, te da je iste pregledao i uvjerio se u njeno stanje.

II. PRODAJA

Član 3.

Prodavac prodaje a kupac kupuju pravo svojine 1/1 dijela na stanu u Budvi, naselje Lazi, u svojini prodavca u obimu prava 1/1, koji je upisan u Listu nepokretnosti broj 332 KO Budva kao stambeni prostor PD 5, spratnosti P (prizemle), površine 63 m² u zgradi broj 1 na kat. parceli br. 162/1 KO Budva.

Kupovinom predmetne nepokretnosti Kupac stiče i zajedničku nedjeljivu svojinu na zajedničkim prostorijama u zgradi, i na zemljištu na kojem je zgrada izgrađena.

III. CIJENA

Član 4.

Ugovorne strane saglasno utvrđuju ukupnu kupoprodajnu cijenu za predmetne nepokretnosti u iznosu od **45.380,16 €** (slovima: četrdeset pet hiljada trista osamdeset eura i 16/100).

Notar je upozorila 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 nekretnine.

Član 5.

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da je KUPAC u obavezi da kupoprodajnu cijenu iz člana 4. ovog ugovora isplati u roku od **15 (petnaest) godina** od dana zaključenja ovog Ugovora, i to u jednakim mjesečnim ratama u iznosu od **252,11 €** (slovima: dvije stotine pedeset dva eura i 11/100) uvećana za godišnju kamatnu stopu od 3%, plus EURIBOR koji će utvrđivati nadležni Sekretarijat Opštine Budva jednom godišnje i o tome pismeno obavijestiti Kupca.

KUPAC je u obavezi da otpočne sa plaćanjem rata po ovom ugovoru u roku od mjesec dana od dana zaključenja ovog ugovora. Ugovorne strane su saglasne da KUPAC ima pravo da kasni sa uplatom prve rate godinu dana, s tim da do 20.08.2015. (dvadesetog avgusta dvije hiljade petnaeste) godine KUPAC je dužan da uplati bar jednu mjesečnu ratu.

[Handwritten signatures and initials]

Ugovorne strane su saglasne da je rok za uplatu cjelokupne kupoprodajne cijene (15 godina) je bitan element ovog ugovora, tako da u slučaju da KUPAC kasni više od jedne godine dana sa upatom jedne mjesečne rate, PRODAVAC ima pravo da naplatu svog potraživanja izvrši aktiviranjem upisane hipoteke po ovom ugovoru.

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da u slučaju kašnjenja sa uplatom jedne mjesečne rate podrazumjeva da OPŠTINA BUDVA nema pravo da aktivira hipoteku ukoliko prije proteka jedne godine kašnjenja, KUPAC uplati bar jednu mjesečnu rate, s tim što je ukupnu kupoprodajnu cijenu KUPAC dužan uplati u roku od 15 (petnaest) godina od dana potpisivanja ovog ugovora, odnosno najkasnije do 20.08.2029. (dvadesetog avgusta dvije hiljade dvadeset devete) godine.

Uplatu rata KUPAC ima izvršiti na račun PRODAVCA broj 510-81762330-54 kod CKB AD Podgorica.

U vezi sa isplatom, odnosno prijemom kupoprodajne cijene , ugovorne strane će pristupiti sa naročitom pažnjom, vodeći računa o uzajamnim pravima i interesima.

Notar je **podučio prodavca** o mogućnostima njegovog osiguranja u vezi sa dospjelošću plaćanja cijene, kao što je deponovanje cijene na notarski račun za stranke, davanje saglasnosti za prenos svojine uz nalog notaru da izdaje samo izvode otpravka, koji neće sadržati 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 kada se isplati cjelokupna kupoprodajna cijena, ili da u ovoj ispravi da saglasnost za prenos prava svojine , ali da se kupcu ili bilo kome drugom ne izdaje otpravak već samo otpravak dijela koji neće sadržati saglasnost prodavca za prenos prava svojine na kupca sve dok kupac ne isplati kupoprodajnu cijenu, te ga upozorio na posljedice suprotnog postupanja. Nakon toga stranka **izjavljuju da će se obezbijediti na način što se ovim ugovorom ima predvidjeti uspostavljanje hipoteke i podvrgavanje neposrednom izvršenju na predmetnoj nepokretnosti koju ovim ugovorom stiče KUPAC, te aktiviranje hipoteke na predmetnoj nepokretnosti u slučaju neizvršavanja ugovorene obaveze isplate mjesečnih rata kupoprodajne cijene, shodno naprijed navedenim odredbama** . Nakon toga, prodavac izjavljuje da ne želi, druge mjere obezbjeđenja i da cijena dospjeva na naprijed navedni način.

Notar je podučio kupca na mogućnost njegovog adekvatnog osiguranja u vezi sa dospjelošću cijene, kao što je ugovaranje i upisivanje predbilježbe u katastar nepokretnosti prije isplate cijene, i **objasnio mu da i kako se predbilježba osigurava**, zatim na mogućnost ugovaranja i drugih pretpostavki za dospelost cijene, kao što su ugovaranje isplate cijene na notarski račun za stranke i njenu isplatu s tog računa prodavcu, te upozorio na posljedice i rizike kojima se izlaže u slučaju suprotnog postupanja. Nakon toga, kupac izjavljuje da ne želi mjere obezbjeđenja, jer su se stranke dogovorile da **PRODAVAC dozvoljava odmah KUPCU da prenese pravo svojine na svoje ime na predmetnoj nepokretnosti** .

IV. ODGOVORNOST ZA PRAVNE I MATERIJALNE NEDOSTATKE

Član 6.

PRODAVAC garantuje KUPCU da je nepokretnost bliže opisana u članu 1. Ovog ugovora isključivo njegovo vlasništvo, da na istom ne postoje prava potraživanja trećih lica, kojima bi se umanjivala ili ograničavala prava KUPCA, da nije opterećen neuknjiženim teretima, hipotekom, kamatom, porezom ili zakupom, da u pogledu istog nema nikakvog spora, niti drugog pravnog posla, te se PRODAVAC obavezuje da KUPCU pruži zaštitu od evikcije, odnosno da o svom trošku ukloni teret ili pretenzije trećih lica kojima se isključuju, umanjuju ii ograničavaju ostvarenje prava KUPCA

Isto tako, PRODAVAC garantuje KUPCU da ovaj ugovor ne podliježe nikakvim odobrenjima.

Član 7.

Ukoliko se pojavi treće lice koje istakne osnovano potraživanje u odnosu na predmetnu nepokretnost, KUPAC može raskinuti Ugovor, tražiti povrat do tada isplaćene kupoprodajne cijene sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama od dana plaćanja do isplate, kao i zahtjevati da mu PRODAVAC nadoknadi štetu sa svim drugim pravima koja mu pripadaju po Zakonu o obligacionim odnosima.

Član 8.

PRODAVAC ne odgovara za vidljive i skrivene materijalne nedostatke, i izjavljuje da mu iste nijesu poznate.

[Handwritten signatures]

KUPAC je obišao predmetnu nepokretnost i izvršio uvid u stvarno stanje. _____
 Notar je podučila ugovorne strane o posljedicama ograničenja ili isključenja odgovornosti, te ih upozorila da
 isključenje od odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke nema dejstva ako je Prodavac za njih znao ili je
 mogao znati, odnosno znao da se mogu očekivati, a nije ih saopštio KUPCU. _____

V PRELAZAK POSJEDA, KORISTI, TERETI I OPASNOSTI

Član 9.

Posjed, koristi, tereti i opasnosti prelaze na KUPCA na dan sačinjavanja ovog notarskog zapisa. _____

KUPAC se obavezuje da baraku u kojoj stanuje preda PRODAVCU ispražnjenu od stvari i lica u roku od 5 (pet)
 dana od dana preuzimanja ključeva od predmetnog stana. _____

Notar je podučila stranke da prilikom preuzimanja predmetnog stana sačine zapisnik o primopredaji sa
 konstatovanjem nedostataka u stanu koji je PRODAVAC dužan da otkloni. _____

VI TROŠKOVI, POREZI

Član 10.

Nakon što je notar poučila stranke da za nagradu i troškove notara odgovaraju solidarno i da se mogu
 drugačije dogovoriti, stranke saglasno izjavljuju da sve troškove povezane sa ovim ugovorom, troškove ovog
 notarskog zapisa, po troškove upisa prava svojine, snosi KUPAC. _____

Notar je podučila stranke, a posebno KUPCA da dostavi notaru ili Poreskoj upravi Crne Gore dokaz od Uprave za
 nekretnine da ne posjeduje nekretnine, kako bi bio oslobođen plaćanja poreza na promet nepokretnosti po
 osnovu rješavanja stambenog pitanja. _____

VII ODOBRENJA, PRAVO PREČE KUPOVINE

Član 11.

U konkretnom slučaju ispitavši sve okolnosti notar je saopštio strankama da ovaj ugovor ne podliježe nikakvim
 odobrenjima i da u konkretnom slučaju ne postoji zakonsko pravo preče kupovine. _____

VIII ZAHTJEVI ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)

Član 12.

PRODAVAC dozvoljava da se KUPAC, odmah na osnovu ovog ugovora, bez njegove dalje saglasnosti,
 odobrenja ili prisustva, u katastru nepokretnosti može knjižiti kao nosilac prava svojine u obimu prava 1/1
 na nepokretnosti koja je bliže označena u članu 1. i 3. ovog ugovora (clausula intabulandi). _____
 Stranke daju nalog Notaru da odmah dostavi ovjereni otpravak ovog notarskog zapisa nadležnoj upravi radi
 uknjižbe prava svojine na predmetnoj nepokretnosti na Kupca po osnovu ovog ugovora. _____

IX. POTRAŽIVANJE KOJE SE OBEZBJEĐUJE

Član 13.

Potraživanje koje se obezbeđuje ovim ugovorom predstavlja iznos kupoprodajne cijene predmetne
 nepokretnosti od 45.380,16 € (slovima: četrdeset pet hiljada trista osamdeset eura i 16/100), uvećana za
 godišnju kamatu od 3% +Euribor na iznos mjesečne rate od 252,11 € (dvjestapedeset dva i 11/100 EUR) na
 mjesečnom nivou, a koja je utvrđena članom 4. i 5. Ovog ugovora. _____

X. USPOSTAVLJANJE HIPOTEKE

Član 14.

Kupac, u svojstvu hipotekarnog dužnika i prodavac, u svojstvu hipotekarnog povjerioca, su saglasni da se
 u korist hipotekarnog povjerioca – OPŠTINE BUDVA, za naprijed navedeno potraživanje iz člana 13. Ovog
 ugovora, a po osnovu ovog ugovora u svrhu obezbeđenja potraživanja u iznosu od 45.380,16 € (slovima:
 četrdeset pet hiljada trista osamdeset euro i 16/100), uz sporedne činidbe, uspostavi hipoteka na
 nepokretnosti označenoj u članu 1 i 3 ovog ugovora. _____

Takođe, hipotekarnom dužniku se zabranjuje otuđenje i opterećenje nepokretnosti iz člana 1 i 3 ovog
 Ugovora bez pisane saglasnosti hipotekarnog povjerioca. _____

[Handwritten signatures and initials]

XI. PREDMET HIPOTEKE

Član 15.

Opterećuje se sledeća nepokretnost koja je PREDMET OVOG UGOVORA, a koja je upisana u:
Listu nepokretnosti br. 332 KO Budva kao stambeni prostor PD 5, spratnosti P , površine 63 m2 u zgradi broj 1 na katastarskoj parceli broj 162/1 KO Budva.

Kupac, kao vlasnik nepokretnosti koju stiće ovim ugovorom, i kao hipotekarni dužnik , je saglasan da se sve promjene koje nastanu u Listu nepokretnosti, a predstavljaju povećanje vrijednosti nekretnine, po automatizmu opterećuju ovom hipotekom , tako da se ovaj teret i ograničenje prenose i na tu nekretninu. ---

Hipotekarni dužnik je podučen da ako ne izvrši bilo koju od obavezu iz ovog Ugovora, a **odnosi se na uredno izvršavanje obaveze isplate kupoprodajne cijene**, koja je obezbijeđena ovom hipotekom, u roku kako je to bliže navedeno u članu 5. Ovog ugovora, od dana dostave obavještenja hipotekarnom dužniku o početku namirenja, Hipotekarni povjerilac ima pravo da traži namirenje svog potraživanja sudskom ili vansudskom prodajom opterećene nepokretnosti . Stranke se saglašavaju da se namirenje vrši **vansudskom prodajom**, u skladu sa Zakonom o svojinsko – pravnim odnosima CG („Službeni list CG“, br. 19/2009) i Zakonom o izvršenju i obezbjeđenju („Službeni list CG“, br. 36/2011). Vansudska prodaja će se izvršiti javnim nadmetanjem, koju će sprovesti advokatska kancelarija , javni izvršitelj ili privredno društvo za promet nepokretnosti **prema izboru Hipotekarnog povjerioca**, po postupku propisanom zakonom.-----

Hipotekarni dužnik izjavljuje da pristaje da na osnovu ovog notarskog zapisa Hipotekarni povjerilac može, u svrhu plaćanja obezbijeđenog potraživanja, da zahtjeva izvršenje na opterećenoj nepokretnosti i **sudskom prodajom** ove nepokretnosti u skladu sa zakonom koji uređuje izvršni postupak.-----

XII. UPIS HIPOTEKE

Član 16.

Hipotekarni dužnik **neopozivo odobrava** i zahtjeva da se na osnovu ove založne izjave bez njenog daljeg pitanja i odobrenja, u Listu „G“ Lista nepokretnosti broj 332 KO Budva u Upravi za nekretnine PJ Budva upiše:

- (1) **HIPOTEKA u korist OPŠTINE BUDVA na stambenom prostoru PD 5 spratnosti P , površine 63 m2 u zgradi broj 1 na katastarskoj parceli broj 162/1 KO Budva, a radi obezbjeđenja potraživanja iz člana 13. Ovog ugovora u ukupnom iznosu od 45.380,16 € (slovima: četrdeset pet hiljada trista osamdeset euro i 16/100) uvećan za 3% na godišnjem novou + EURIBOR na iznos mjesečne rate kredita od 252,11 €, sa rokom KONAČNE ISPLATE do 20.08.2029. (dvadesetog avgusta dvije hiljade dvadeset devete) godine.**
- (2) **zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja bez pisane saglasnosti hipotekarnog dužnika, a na nepokretnosti iz prethodnog stava ove tačke.**
- (3) **zabilježba neposredne izvršnosti ove notarski obrađene isprave.**

Notar je podučila i upozorila stranku da će otpravak ovog ugovora , po službenoj dužnosti, dostaviti nadležnom katastru radi upisa hipoteke. -----

Hipotekarni dužnik – kupac se obavezuje da podnese zahtjev za upis hipoteke po osnovu ovog ugovora.-----

XIII. PODVRGAVANJE NEPOSREDNOM IZVRŠENJU

Član 17.

Hipotekarni dužnik u vezi sa svim obavezama plaćanja obezbijeđenog potraživanja , koji je preuzeo kao Kupac u vezi isplate kupoprodajne cijene po ovom Ugovoru o kupoprodaji stana sa elementima Ugovora o hipoteci , **izričito pristaje na IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAŽIVANJA**, na osnovu ovog notarskog zapisa, a iz **nepokretne imovine koja je upisana u Listu nepokretnosti br. 332 KO Budva kao stambeni prostor PD 5, spratnosti P , površine 63 m2 u zgradi broj 1 na kat. parc. 162/1 KO Budva.**

U svrhu izvršenja ovog notarskog zapisa biće izdat hipotekarnom povjeriocu na njegov zahtjev poseban otpravak u svrhu izvršenja, na osnovu isprava kojima hipotekarni povjerilac dokazuje dospelost potraživanja, tj. da KUPAC ne ispunjava u ugovorenim rokovima svoje obaveze iz ovog ugovora . -----

Notar je upozorila hipotekarnog dužnika da je **pristao na izvršenje BEZ ODLAGANJA** nakon dospelosti vobezbijeđenog potraživanja i objasnila joj pravne posljedice takve izjave, ali je hipotekarni dužnik i pored toga, pristao na takvo neposredno izvršenje bez odlaganja.-----

XIV. PRAVA HIPOTEKARNOG DUŽNIKA – KUPCA

Član 18.

HIPOTEKARNI DUŽNIK- Kupac ima pravo da nepokretnost opterećenu hipotekom drži i upotrebljava prema njenoj uobičajenoj namjeni, ali nema pravo da otuđuje ili opterećuje bez prethodne pismene saglasnosti hipotekarnog povjerioca.

XV . OBAVEZE HIPOTEKARNOG DUŽNIKA

Član 19.

HIPOTEKARNI DUŽNIK- Kupac je dužan čuvati nepokretnosti opterećene ovom hipotekom sa pažnjom dobrog privrednika, odnosno dobrog domaćina, u protivnom odgovara hipotekarnom povjeriocu za štetu koja nastane kršenjem ove obaveze.

XVI . EKSTENZIVNOST HIPOTEKE

Član 20.

Ugovorne strane su saglasne da u slučaju povećaja vrijednosti nepokretnosti koja je predmet ove hipoteke za vrijeme trajanja hipoteke, hipoteka odnosi i na poboljšanje istih, a sve u skladu sa članom 309. Stav 2. Zakona o svojinsko- pravnim odnosima („Službeni list CG“, br. 19/09).

XVII . PRAVO NA VANSUDSKU PRODAJU

Član 21.

Ako KUPAC ne izvrši obavezu utvrđenu članom 5. Ovog Ugovora , obezbjeđenu gore navedenom hipotekom, u roku od 30 dana od dana dostave obavještenja hipotekarnom dužniku o početku namirenja, hipotekarni povjerilac ima pravo da , radi namirenja svog potraživanja u skladu sa Zakonom o svojinsko pravnim donosima, u vansudskom postupku prodaje nepokretnost opisanu u članu 15 . ovog ugovora. Hipotekarni dužnik je saglasan da hipotekarni povjerilac u slučaju naplate obezbjeđenog potraživanja može podatke o nepokretnostima i drugu dokumentaciju učiniti dostupnim i trećim licima. Hipotekarni povjerilac i hipotekarni dužnik su saglasni da se period od 30 (trideset) dana između eventualnog upisa obavještenja o prodaji i početka prodaje skрати po slobodnom nahođenju hipotekarnog povjerioca, u smislu člana 333. i 341 . stav 2. Zakona o svojinsko-pravnim odnosima.

XVIII. LICE OVLAŠĆENO ZA SPROVOĐENJE PRODAJE

Član 22.

Ugovorne strane su saglasne, da će vansudsku prodaju hipotekovanih nepokretnosti sprovesti javni izvršitelj, advokat ili registrovana agencija za promet nepokretnostima, koju odredi hipotekarni povjerilac, a pod uslovom da ispunjava zakonom predviđene uslove za tu aktivnost. Ugovorne strane su saglasne da se tokom čitavog postupka može odrediti naziv ili ime i adresa ili sjedište lica kome će biti povjerena vansudska prodaja .

XIX. LICE OVLAŠĆENO ZA PRIJEM POŠTE U IME HIPOTEKARNOG DUŽNIKA

Član 23.

Hipotekarni dužnik izričito pristaje da se sva pismena od strane hipotekarnog povjerioca upućuju na adresu hipotekarnog dužnika koja je data u ovog ugovoru, te da se danom dostave smatra dan predaje pismena na poštu ukoliko hipotekarni dužnik pismenim putem ne obavijesti hipotekarnog povjerioca o promjeni adrese.

XX. PRIMJENA ZAKONA I NADLEŽNOST SUDA

Član 24.

Na sva prava i obaveze ugovornih strana koja nijesu uređena ovim ugovorom, primjenjuju se odredbe Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o svojinsko pravnim odnosima i Zakona o izvršenju i obezbjeđenju. U slučaju spora u vezi sa ugovorom nadležan je sud u Kotoru.

XXI. IZMJENE I RASKID UGOVORA

Član 25.

Ugovorne strane su saglasne da se izmjene ovog Ugovora mogu vršiti isključivo uz obostranu pisanu saglasnost stranaka.

Ugovorne strane se odriču prava na raskid ovog ugovora, osim u slučaju da treće lice osporava pravo svojine Kupcu na predmetnom stanu ili da KUPAC ne izvrši uplatu kupoprodajne cijene u roku iz člana 5. ovog ugovora.-

[Handwritten signatures]

Član 26.

Notar je stranke upozorio i poučio o slijedećem:

- (1) Da kupac vlasništvo stiće tek sa upisom prenosa vlasništva u katastar nepokretnosti,
- (2) Da će notar po službenoj dužnosti dostaviti otpравak ovog ugovora na knjiženje katastru nepokretnosti, te poreskoj upravi.
- (3) Da ovaj ugovor ne podliježe postupku plaćanja poreza na promet nepokretnosti, ako KUPAC dostavi dokaz da ovim ugovorom rješava stambeno pitanje, odn. da nema drugu nekretninu upisanu na svoje ime.
- (4) Da isključenje od odgovornosti PRODAVCA za materijalne i pravne nedostatke nema dejstvo ako je PRODAVAC za njih znao.
- (5) Da za notarsku nagradu i troškove stranke odgovaraju solidarno, ali su se stranke dogovorile da troškove notarske obrade snosi KUPAC.
- (6) Da je od dana izdavanja Lista nepokretnosti iz Uprave za nekretnine, do dana sastavljanja ovog ugovora moglo doći do izmjena, te je Notar upozorio KUPCA na moguće rizike, kao i na mogućnost da sam notar izvrši uvid u katastar nepokretnosti. Pored upozorenja KUPAC ne traži uvid notara u iste, i zahtjeva da se ugovor zaključuje danas.

XXII ZAVRŠNE ODREDBE

Član 27.

Stranke ovlašćuju Notara da može izvršiti ispravke ovog notarskog zapisa u vezi sa očiglednim greškama tehničke prirode, bez njihove posebne saglasnosti i bez sačinjavanja aneksa ovog ugovora.

Sastavni dio izvornika ovog ugovora su prilozi navedeni u uvodnim napomenama, koji su ugovornim stranama prezentirani.

Od ove notarski obrađene isprave dobivaju:

OTPRAVAK:

- Prodavac (1)

- Kupac (1)

- Katastar nepokretnosti za upis prava svojine (1)

- Poreska uprava (1)

Naknada za rad i naknada troškova je obračunata prema Notarskoj tarifi („Sl.list CG“, br. 6/2012) prema tarif. broj 1. u iznosu od 250,00 €, naknada po tarif. br. 19 NT u iznosu od 10,00 € i PDV u ukupnom iznosu od 49,40 €, pa je izdat račun na sveukupni iznos od 309,40 €.

Notar je ovaj ugovor pročitala ugovornim stranama u cjelosti i neposrednim pitanjima se uvjerila da njegov sadržaj odgovara pravoj volji stranaka, nakon čega su ugovorne strane uzjavile da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom kojeg slobodnom voljom odobravaju, te prodavac i kupac svojeručno potpisuju kako slijedi, nakon čega je ovaj zapis potpisala i notar.

U Budvi, dana 20.08.2014.godine (dvadesetog avgusta dvije hiljade četrnaeste godine) u 14,30 (četrnaest i trideset) časova.

Prodavac:
Punomoćnik

A. Kuljača
Apdrijana Kuljača



Kupac:

Čavić Veselin
Čavić Veselin

NOTAR:

Irena Polović

Irena Polović

