

OTPISAN
IZVORNIKA

UZZ:418/13

CRNA GORA
NOTAR
KNEŽEVIĆ DALIBOR
BUDVA

UGOVOR O PRODAJI

U Budvi, dana 09.05.2013 (slovima: devetog maja dvije hiljade i trinaeste godine) u 14h (slovima: četrnaest časova), preda mnom, dolje potpisanim notarom Daliborom Kneževićem, sa službenim sjedištem u Budvi, Ul. 22. Novembra a bb, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis ugovora o prodaji, istovremeno su pristupila sljedeća lica:

1. OPŠTINA BUDVA, sa sjedištem u Budvi, Trg Sunca broj 3, koju u potpisivanju ovog sporazuma zastupa ANDRIJANA KULJAČA, rođena dana 10.05.1981 (desetog maja hiljadu devet stotina osamdeset i prve) godine, JMBG [REDACTED] [REDACTED] izdata dana 15.02.2011 godine od strane MUP-a Crne Gore FL Budva i koja važi do 15.02.2021 godine (u daljem tekstu: prodavac)

2. DOO "KASKAD" BUDVA, sa sjedištem u Bečićima bb, adresa za prijem pošte: Bečići, Ulica Omladinskih brigada broj 2, registarski broj: [REDACTED], matični broj: [REDACTED], koju u zaključenja ovog ugovora na osnovu punomoćja UZZ:791/12 od 12.06.2012 zastupa: ANDREY ARAKELYAN, rođen dana 30.06.1979 (tridesetog juna hiljadu devet stotina sedamdeset i devete) godine u gradu Moskvi (SSSR), broj pasoša [REDACTED] izdat dana 20.02.2012 godine od strane FMS 77207 i koji važi do 20.02.2022 godine (u daljem tekstu: kupac).

Podaci o adresi, mjestu rođena i zanimanju stranaka uneseni su na osnovu njihovih izjava.-

Imajući u vidu da punomoćnik Kupca ne vlada crnogorskim jezikom, a u što sam se uvjerio kroz razgovor, na prijedlog notara na sastavljanje ovog notarskog zapisa pozvana je i prisustvuje sudski tumač za ruski jezik Vladana Mitrović rođena 07.12.1980 godine (sedmogdecembra hiljadu devetsto osamdesete godine) u Podgorici, nastanjena u Budvi, Pržno, JMBG [REDACTED] čiji sam identitet utvrdio na osnovu uvida u LK, broj [REDACTED] izdatu od MUP-a Crne Gore, FL Budva, dana 21.08.2008 godine, sa rokom važenja do 21.08.2018 godine (u daljem tekstu: sudski tumač). Notar je izvršio uvid u Rješenje ministarstva pravde Crne Gore, br.03-5506/10 od 25 oktobra 2010 godine kojim je Vladana Mitrović postavljena za sudskog tumača za ruski jezik.

Notar je ustanovio da na strani sudskog tumača ne postoje razlozi i okolnosti zbog kojih ne bi mogao učestvovati u postupku sačinjavanja ovog notarskog akta.

Notar je podučio stranke da mogu zahtijevati pisani prevod ove isprave i njegovo prilaganje ovom izvorniku, pa su stranke izjavile da to ne žele.

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

domete 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 je parcela koja je uslovnom parcelacijom označena sa brojem 925/2 ukupne površine 347m2, od čega dvorište površine 290m2, i objekat u izgradnji površine 57m2, svojina Prodavca sa obimom prava 1/1.-----

Parcela broj 925/2 KO Bečići isparcelisana je u skladu sa Elaboratom pripremljenim od strane preduzeća „GEO FRIEND“ DOO Podgorica koji je ovjeren od strane Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Budva pod brojem 953-104-784 od 13.06.2012 godine (u daljem tekstu: Elaborat) na način da je iz postojeće parcele izdvojena parcela broj 925/3 Bečići, dvorište površine 28m2, koja nije predmet ovog Ugovora.-----

Notar je ugovorne strane poučio da bi trebalo da sačekuju sa potpisivanjem ovog ugovora do konačnog sprovođenja Elaborata u katastru nepokretnosti, a posebno imajući u vidu da priloženi elaborat na dan potpisivanja ovog ugovora nije sproveden u katastru nepokretnosti, i upozorio ih na posljedice i rizike kojima se izlažu u slučaju suprotnog postupanja, nakon čega Ugovorne strane saglasno izjavljuju da su razmjele pouku i upozorenje notara, ali da i pored toga žele da ovaj ugovor zaključe odmah, preuzimajući sve rizike i posledice koji iz toga mogu proizaći.-----

Notar je stranke upozorio da je uslov sprovođenja ovog ugovora u katastru nepokretnosti prethodno sprovođenje Elaborata.-----

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 nepokretnost, kao i na mogućnost nesaglasnosti predočenog izvoda iz lista nepokretnosti i podataka upisanih u list nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti. Nakon toga, stranke izjavljuju da su to razmjele, da ne traže neposredni uvid notara u evidenciju katastra nepokretnosti i da prihvataju sve eventualne posljedice i rizike u vezi s tim. Prodavac izjavljuje da predmetna nepokretnost nije predmet zakupnog odnosa.-----

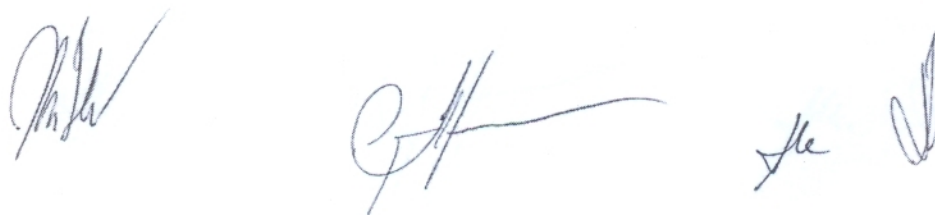
-----II PRODAJA-----

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 tačke III ovog ugovora.-----

-----III CIJENA-----

Cijena nepokretnosti iz tačke I ovog ugovora iznosi 104.100,00 EUR (slovima: stotinu četiri hiljade i jedna stotina eura).-----

Kupac se obavezuje da ukupnu kupoprodajnu cijenu iz prethodnog stava isplati prodavcu na sledeći način:-----



(a) iznos od 10.410,00 EUR (deset hiljada i četiri stotine deset eura) Kupac je već isplatio Prodavcu prije potpisivanja ovog ugovora, kao kaparu-----

(b) Iznos od 93.690,00 EUR (devedeset tri hiljade šest stotina devedeset eura) Kupac će isplatiti prodavcu na račun broj 510-81762330-54 otvoren kod Crnogorske Komercijalne Banke najkasnije u roku od 7 (sedam) radnih dana od dana potpisivanja ovog ugovora.-----

U slučaju da Kupac ne isplati iznos iz tačke (b) u predviđenom roku, ovaj ugovor se ima smatrati automatski automatski raskinutim, uz pravo prodavca da na ime štete zadrži primljenu kaparu.-----

Ugovorne strane daju nalog notaru da ne izdaje potpune otpравke ovog ugovora koji sadrže Clausulu Intabulandi, dok ga ugovorne strane pismenim putem ne obavijeste da je Kupac isplatio kupoprodajnu cijenu.-----

Prodavac se obavezuje da će najkasnije u roku od 5 (pet) dana od dana isplate kupoprodajne cijene pisanim putem (izjava čiji je potpis ovjeren kod nadležnog organa) obavijestiti notara da mu je kupoprodajna cijena isplaćena.-----

U slučaju da u navedenom roku prodavac ne obavijesti notara, dužan je Kupcu da Kupcu da na ime pretpljene štete isplati naknadu u visini od 0,01% od ukupne kupoprodajne cijene za svaki dan kašnjenja.-----

Notar je poučio prodavca mogućnostima njegovog osiguranja u vezi sa dospelošću plaćanja cijene, nakon čega Prodavac izjavljuje da će svoju saglasnost za prenos prava svojine na Kupca dati u ovom ugovoru, uz istovremeni nalog notaru da izdaje samo izvode otpравaka, ovjerenih prepisa i prepisa koji neće sadržavati saglasnost za prenos prava svojine do isplate cijene.-----

Notar je poučio kupca mogućnosti njegovog adekvatnog osiguranja u vezi sa dospelošću plaćanja cijene, kao što je ugovaranje i upisivanje predbilježbe u Katastar nepokretnosti prije isplate cijene, i objasnio mu da i kako predbilježba osigurava; zatim na mogućnosti 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 tek kada se kupac uknjiži u katastru nepokretnosti kao vlasnik ili kad se predbilježi svojina, te ga je upozorio na rizike i posljedice kojima se izlaže u slučaju suprotnog postupanja. Nakon toga, kupac izjavljuje da ne želi mjere obezbjeđenja i da cijena dospijeva na naprijed opisani način.-----

-----IV ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE-----

Prodavac garantuje Kupcu da prije ovog ugovora nije sa trećim licem zaključio ugovor o kupoprodaji predmetnih nekretnina, niti primio kaparu za predmetne nekretnine koje su predmet ugovora, niti zaključio bilo kakav ugovor koji bi ograničio ili uslovio pravo Kupca na predmetnim nekretninama.-----

Ukoliko se pojavi treće lice koje istakne osnovano potraživanje u odnosu na predmetne nekretnine Kupac može raskinuti ugovor, tražiti povrat isplaćene kupoprodajne cijene i zahtijevati da mu Prodavac nadoknadi štetu.-----

Prodavac garantuje da je predmetna nepokretnost slobodna od upisanih i neupisanih prava i ograničenja, kao i da je ne terete nikakva potraživanja, osigurana neuknjiženom hipotekom, kamate, porezi i doprinosi.-----

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 Kupcu nadoknaditi cjelokupnu štetu koju on pretrpi 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.

Prodavac takođe garantuje kupcu da nepokretnosti iz člana I ovog ugovora nije predmet kupoprodaje sa drugim licem, niti bilo koje druge pravne radnje. Ukoliko bi se pojavili neki tereti ili ograničenja vezana za predmetne nepokretnosti prodavac se obavezuje, da ih u najhitnijem roku otkloni, o svom trošku.

V PRELAZ POSJEDA, KORISTI TERETA I OPASNOSTI

Posjed, koristi, tereti i opasnosti prelaze na kupca na dan isplate kupoprodajne cijene, a sa kojim danom je prodavac saglasan da se na kupca prenesu priključci struje, vode i druge komunalne usluge. Prodavac je obavezan da sve troškove koji se odnose na struju, vodu i druge komunalne usluge izmiri do dana stupanja Kupca u posjed.

VI IZJAVE ZA KNJIŽENJE

Prodavac je saglasan da se na osnovu ovog ugovora, a nakon sprovođenja Elaborata pripremljenog od strane preduzeća „GEO FRIEND“ DOO Podgorica i ovjerenog od strane Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Budva pod brojem 953-104-784 od 13.06.2012 godine, kupac uknjiži u katastru nepokretnosti kao vlasnik parcele broj 925/2 KO Bečići ukupne površine 347m², od čega dvorište površine 290m², i objekat u izgradnji površine 57m², sa obimom prava 1/1, 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 notarskog zapisa kod Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Budva, može jednostrano mijenjati ovaj notarski zapis u dijelu koji se odnosi na greške u imenima i brojevima, (JMBG, podaci iz Lista nepokretnosti i sl.) kao i da može mijenjati druge očigledne greške u pisanju.

Ispravljanje će se izvršiti posebnim rješenjem koje će notar donijeti, i koje će dostaviti Upravi za nekretnine Crne Gore PJ Budva kao i strankama.

VII TROŠKOVI I POREZ

Notar je podučio 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, troškove upisa prenosa svojine i druge troškove u vezi s tim, snosi kupac, kao i porez na promet.

VIII ODOBRENJA I PRAVO PREČE KUPOVINE

U konkretnom slučaju, ispitavši sve okolnosti, notar je saopštio strankama da ovaj Ugovor ne podliježe nikakvim odobrenjima od strane trećih lica. Takođe ne postoji zakonsko pravo

preče kupovine, niti je upisano ugovorno pravo preče kupovine. Prodavac istovremeno izjavljuje da ne postoji neupisano ugovorno pravo preče kupovine.

IX POUKE I UPOZORENJA

Notar je podučio i upozorio stranke i na sljedeće:
 - da se pravo svojine stiče upisom u katastar nepokretnosti
 - da će notar, po službenoj dužnosti, otpравак ovog ugovora dostaviti katastru nepokretnosti i poreskoj upravi kada se ispune uslovi iz ovog ugovora u vezi s tim, nakon čega Kupac izjavljuje da će on podnijeti Katastru nepokretnosti zahtjev za upis prava svojine i svu neophodnu dokumentaciju i oslobađa notara bilo kakve odgovornosti u slučaju da ne dođe do uknjižbe zbog nedostavljanja uredne dokumentacije katastru.

PRILOG:

- List nepokretnosti broj 530 KO Bečići, izdat dana 08.05.2013 godine od strane Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Budva pod brojem 104-956-1-4208/2013
- Elaborat
- Odluka Skupštine Opštine Budva broj 0101-833/1 od 11.12.2012 godine o prenosu prava na nepokretnostima radi formiranja urbanističke parcele broj 70.7 u bloku 70 u skladu sa DUP-om Bečići,
- Izveštaj Komisije za procjenu tržišne vrijednosti nepokretnosti od 19.06.2012 godine
- Izveštaj Komisije za procjenu tržišne vrijednosti nepokretnosti od 22.06.2012 godine
- Odluka o proglašenju Kupca, broj 001-4661/4 od 17.01.2013 godine,
- Tekstualno tumačenje Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Budva broj 06-01-5509/2 od 12.06.2012 godine

Od ove notarske isprave dobijaju:

OTRAVAK DIJELA AKTA (u kojem je izostavljena Clausula Intabulandi):

-Prodavac (1)

-Kupac (1)

OTPRAVAK (nakon isplate kupoprodajne cijene):

- Prodavac (1)

-Kupac (1)

- Katastar nepokretnosti (2)

-Poreska uprava (1)

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći način: Notarska naknada je obračunata po tarifnom broju 1 NT u iznosu od 350,00€ (tristotinepedeset eura), naknada troškova po tarifnom broju 21 NT u iznosu od 10,00€ (deset eura). Zaračunat je PDV u iznosu od 61,20€ (šezdesetjedan euro i 20/100). Ukupno je naplaćeno 421,20€ (četiristotinedvadesetjedan euro i 20/100).

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

U Budvi, dana 09.05.2013 (slovima: devetog maja dvije hiljade i trinaeste godine) u 14.30h (slovima: četrnaest časova i trideset minuta).

UZZ:418/13

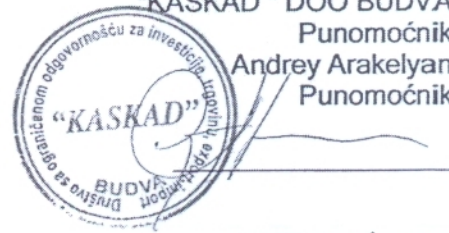
Prodavac:

OPŠTINA BUDVA
koju zastupa punomoćnik
Andrijana Kuljača



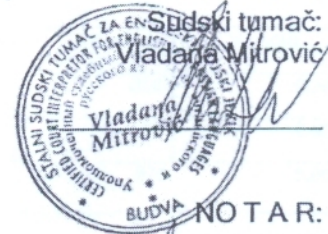
Kupac :

"KASKAD " DOO BUDVA
Punomoćnik
Andrey Arakelyan
Punomoćnik



Sudski tumač:

Vladana Mitrović



NOTAR:
Dalibor Knežević

