

CRNA GORA  
NOTAR  
IRENA POLOVIĆ  
BUDVA  
Ul. Filipa Kovačevića br. 1/I

OTPRAVAK  
IZVORNIKA

UZZ br 1049/2013

Dana 23.10.2013.godine ( dvadeset trećeg oktobra dvije hiljade trinaeste godine) u 12,00 (dvanaest) 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** , istovremeno su pristupila sljedeća lica: -----

**PRODAVAC:** -----

**1. OPŠTINA BUDVA** sa sjedištem u Budvi, Trg Sunca br. 2, mat. broj [REDACTED], koju zastupa **Predsjednik LAZAR RAĐENOVIĆ**, a njega na osnovu punomoćja koje je sačinjeno kon Notara Dalibora Kneževića u notarskom zapisu UZZ br. 665/11 od 29.12.2011. (dvadeset devetog decembra dvije hiljade jedanaeste) godine i po rješenju broj 001-3016/1 od 22.10.2013 (dvadeset drugog oktobra dvije hiljade trinaeste) 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**) , -----

**KUPAC:** -----

**2. Gospodin SVORCAN MOMČILO od oca Nebojše**, rođen dana 19.09.1960.godine (devetnaestog septembra hiljadu devesto šezdesete godine) u **Bileću, s. Korita- Bosna i Hercegovina**, sa prebivalištem u Budvi, ul. Lazi bb, **JMBG [REDACTED]**, državljanin Crne Gore, po zanimanju radnik, neoženjen, čiji sam identitet utvrdila na osnovu lične karte reg.br. [REDACTED] izdata od MUP Crne Gore FL Budva 02.02.2012.godine (drugog februara dvije hiljade dvanaeste godine) sa rokom važenja do 02.02.2022.godine (drugog februara dvije hiljade dvadeset druge godine), kao kupac (u daljem tekstu: **KUPAC**) . -----

**Punomoćnik ustupioca 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 104-467-1720-1/2013 od 22.10.2013.godine (dvadeset drugog oktobra dvijehiljade trinaeste godine) koji se prilaže u prepisu uz ovaj izvornik, a original se nalazi u spisima UZZ 1046/2013 , -----
- (2) Odluka Komisije za rješavanje stambenih potreba stanara koji žive u privremenim objektima – barakama Opštine Budva broj 001-2652/5 od 18.10.2013. (osamnaestog oktobra dvije hiljade trinaeste) 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 , -----

1/6

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



(4) Otpравак 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) Rješenje Predsjednika Opštine Budva broj 001-3016/1 od 22.10.2013. (dvadeset drugog oktobra dvije hiljade trinaeste) 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 1049/2013 od 23.10.2013.godine ( dvadeset trećeg oktobra dvije hiljade trinaeste 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: -----

**UGOVOR**

**O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI**

**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 17, spratnosti P2 (drugi sprat), površine 39 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: 104-467-1720-1/2013 od 22.10.2013.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 upisan je, između ostalog, i katastarska parcela broj 162/1, plan 3 skica 3, potes: Lazi , način korišćenja: pašnjak 4.klase, osnov sticanja: odluka državnog organa, površine 828 m2, ista parcela, po načinu korišćenja: dvorište, pov. 500 m2, ista parcela, po načinu korišćenja: šume 3. Klase, pov.449 m2, i zgrada 1, po načinu korišćenja: stambene zgrade, osnov sticanja: odluka državnog organa, pov. 335 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 , između ostalog , OPŠTINA BUDVA kao nosilac prava svojine na stambenom prostoru PD 17, spratnosti P2, površine 39 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 predložene 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 jer je notaru prezentovan list nepokretnosti koji je star svega 1 dan . -----

Notar je upozorio stranke na odredbe Zakona o državnoj imovini Crne Gore, te da je kod sačinjavanja ovog zapisa mogao biti pozvan Zaštitnik 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

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

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, nakon čega je donijeta odluka da Kupac ispunjava uslove za kupovinu 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 utvrđuje 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 1m<sup>2</sup>, uz umanjenje kupoprodajne cijene stana za 25% ako se plaćanje izvrši odmah i u cjelosti.

Uvidom u Odluku Komisije za rješavanje stambenih potreba stanara koji žive u privremenim objektima – barakama Opštine Budva broj 001-2652/5 od 18.10.2013. (osamnaestog oktobra dvije hiljade trinaeste) godine, notar je utvrdila da je Svorcan Momčilo stekao pravo na kupovinu predmetnog stana.

Prodavac izjavljuje da predmetne nepokretnosti nisu 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 17, spratnosti P2 (drugi sprat), površine 39 m<sup>2</sup> 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 da puna kupoprodajna cijena predmetnog stana iznosi 28.092,48 € (dvadeset osam hiljada devdeset dva eura i 48/100), s tim što se ista umanjuje po osnovu člana 3. Pravilnika 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 za 25%, i ista iznosi **21.069,36 €** (slovima: dvadeset jedna hiljada šezdeset devet euro i 36/100).

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.

KUPAC se obazuje da kupoprodajnu cijenu iz člana 4. ovog ugovora uplati na račun Prodavaca broj 510-81762330-54 kod CKB ad Podgorica uplati u roku od 15 (petnaest) dana od dana zaključenja ovog ugovora.

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

Notar je **poudio 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 otpavka, 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

*Ju*

*Momčilo Svorcan*

*SP*

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** da ne želi posebne mjere obezbjeđenja i da cijena dospijeva na naprijed navedni način.

Notar je podučio kupca na mogućnost njegovog adekvatnog osiguranja u vezi sa dospeljošću 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.

#### 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. 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 **podučila** 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 notaruru 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.

4

*Notar*

*4D*

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 ovjereni otpравak ovog notarskog zapisa dostavi nadležnoj upravi radi uknjižbe prava svojine na predmetnoj nepokretnosti na Kupca po osnovu ovog ugovora kada PRODAVAC dostavi potvrdu nadležnog Sekretarijata Opštine Budva da je kupoprodajna cijena u cjelosti isplaćena Prodavcu.

IX POUKE

Član 13.

Notar je stranke upozorio i poučio o slijedećem:  
(1) Da kupac vlasništvo stiče 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 podliježe postupku plaćanja poreza na promet nepokretnosti, ako KUPAC ne dostavi dokaz da ovim ugovorm 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 zaključi danas.

X ZAVRŠNE ODREDBE

Član 14.

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 170,00 €, naknada po tarif. br. 19 NT u iznosu od 10,000 € i PDV u ukupnom iznosu od 34,20 €, pa je izdat na sveukupni iznos od 214,20 €.

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.

*fu*

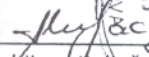
*Melospir...*

*MP*

U Budvi, dana 23.10.2013.godine (slovima: dvadeset trećeg oktobra dvije hiljade trinaeste godine) u 13,30 (trinaest i trideset) časova. -----

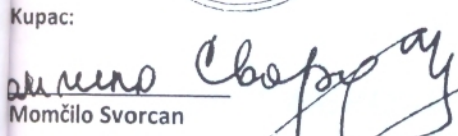
Prodavac:

Punomoćnik

  
Andrijana Kuljača



Kupac:

  
Momčilo Svorčan

NOTAR:

Irena Polović

