

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

Dana 17.12.2013. (sedamnaestog decembra dvije hiljade trinaeste) godine u 11:00 (jedanaest 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 Kuljača Andrijana** od oca Milorada, rođena dana 10.05.1981. (desetog maja hiljadu devetsto osamdeset prve) godine, JMBG [REDACTED], čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED], izdatu od MUP-a CG FL Budva, dana 15.02.2011. godine (petnaestog februara dvije hiljade jedanaeste) sa rokom važenja do 15.02.2021. godine (petnaestog februara dvije hiljade dvadeset prve) sa prebivalištem u Budvi i adresom stanovanja ul. I Proleterska S45/3, (u daljem tekstu: **Prodavac**).-----

2. **Društvo sa ograničenom odgovornošću za proizvodnju, promet i usluge, export – Import, "Vit Invest" Cetinje**, sa sjedištem na Cetinju, Humci bb, matični broj 02864754, registrovano u Centralnom registru privrednih subjekata Poreske uprave, pod brojem 5-0620370 (u daljem tekstu: **Kupac**), koga zastupa izvršni direktor **Otašević (Jovan) Željko**, rođen 04.08.1960. (četvrtog avgusta hiljadu devet stotina šezdesete) godine u Kotoru, sa prebivalištem na Cetinju i adresom, Omladinska br. 9, državljanin Crne Gore, JMBG [REDACTED], čiji identitet sam utvrdila uvidom u ličnu kartu br. [REDACTED], izdata od FL Cetinje, dana 23.04.2009 (dvadeset trećeg aprila dvije hiljade devete) godine sa rokom važenja 10 godina (u daljem tekstu: **Zastupnik kupca**).-----

Ovlašćenje za punomoćnika prodavca, notar je utvrdio iz otpravka izvornika punomoćja UZZ br.665/11 od 29.12.2011.(dvadeset devetog decembra dvije hiljade jedanaeste) sačinjenog pred notarom Daliborom Kneževićem sa službenim sjedištem u Budvi, ul. 13.jula, S-70 i posebnog punomoćja br.001-2555/1 od 06.09.2013. (šestog septembra dvije hiljade trinaeste) godine, na osnovu kojih je Punomoćnik ovlašćen da ispred Sekretarijata za zaštitu imovine, koji zastupa Prodavca, može zaključiti ovaj pravni posao. -----
Punomoćnik izjavljuje da su Punomoćja i dalje na snazi, pa nakon što su pročitana prilažu se u ovjerenom prepisu uz ovaj izvornik. -----

Iz izvoda iz **Centralnog registra privrednih subjekata Poreske uprave**, izdat dana 11.03.2013. (jedanaestog marta dvije hiljade trinaeste) godine, ovaj notar je utvrdio da je "**Vit Invest**" **DOO Cetinje**, sa sjedištem u Cetinju, matični broj 02864754, registravan u CRPS-u pod brojem 0620370, te da je izvršni direktor i ovlašćeni zastupnik **Željko Otašević**.-----

PRETHODNE NAPOMENE -----

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

07

M

S.V.

1.Odluku Skupštine Opštine - Budva o prenosu prava na nepokretnosti radi formiranja urbanističke parcele broj 74.4 u okviru bloka 74 u zahvatu DUP-a Bečići, br. 0101-834/1 od 11.12.2012. (jedanaestog decembra dvije hiljade dvanaeste) godine, kojom se Kupcu prenosi pravo svojine na nepokretnosti označenoj kao kat. parcela 570/3 KO Bečići, površine 65 m² radi formiranja urbanističke parcele broj 74.4 u okviru bloka 74 u zahvatu DUP-a Bečići, koja je u vlasništvu Prodavca, objavljena u službenom listu – Opštinski propisi br. 37/2012 od 18.12.2012 (osamnaestog decembra dvije hiljade dvanaeste) godine.-----

2.List nepokretnosti - izvod broj 1189 KO Bečići, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Budva br.101-956-1-13225/2013 od 17.12.2013.(sedamnaestog decembra dvije hiljade trinaeste) godine, iz kojeg je notar utvrdio da je u "A" listu upisana kat. parcela br. 570/3, po kulturi građevinska parcela, površine 65m². -----
U "B" listu kao imalac prava svojine sa 1/1 dijela upisana je Država Crna Gora a kao subjekt raspolaganja Opština Budva.-----

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

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.-----

Nakon toga, stranke izjavljuju da su to razumjele, da ne traže neposredni uvid notara u evidenciju katastra nepokretnosti i da prihvataju sve eventualne posljedice i rizike u vezi s tim.-----

3. Kopiju plana izdata od Uprave za nekretnine - PJ Budva broj 4.5 od 12.09.2012.godine za kat.parcelu br. 570/1 upisanu na ime Kupca i kat. parcele 570/2 i 570/3 upisane na ime Prodavca, u koju kopiju su stranke izvršile uvid i na osnovu koje stranke izjavljuju da parcela na kopiji plana odgovara parceli koja je predmet ovog pravnog posla i da im je poznato stanje i granice na terenu ovih parcela.-----

4. Izvod iz DUP-a za urbanističku parcelu broj 74.4 u bloku broj 74 - iz kojeg notar utvrđuje da je neophodno kompletiranje urbanističke parcele broj **74.4 u bloku broj 74**.-----

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

5. Rješenje Uprave za nekretnine PJ Budva, br. 954-104-U-4684/12 od 25.03.2013. godine, kojim je izvršena promjena upisa podataka osnova prava i nosioca prava na nepokretnostima na način što se kat.parcela br. 570/2, po kulturi pašnjak 3. klase, površine 602m² upisana u listu nepokretnosti br. 1063 KO Bečići, upisuje kao svojina Crne Gore sa subjektom raspolaganja Opština Budva. -----

0.7

2
A

S.V.

6. Izvještaj Komisije za procjenu tržišne vrijednosti nepokretnosti, zasada i pripadnosti br. 001-3741/2 od 11.10.2012. (jedanaestog oktobra dvije hiljade dvanaeste) godine, u sastavu Marka Radunovića kao predsjednika, Vesne Franeta Đurović, Vesne Mandrapa, Vasilija Milanovića i Miladina Čepića, kao članova, iz kojeg je utvrđeno da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta po 1m² iznosi **375 EUR** (trista sedamdeset pet) eura. -----

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 74.4 u bloku broj 74**, na kojoj je planirana izgradnja stambeno poslovnog objekta;-----

- 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 **kat. parcela br.570/3, po kulturi građevinsko zemljište, površine 65m²**, svojina prodavca sa 1/1 dijela, **upisana u listu nepokretnosti 1189 KO Bečići**. -----

Uvidom u Odluku Skupštine Opštine Budva o prenosu prava na nepokretnosti radi formiranja urbanističke parcele br. **74.4 u okviru bloka 74 u zahvatu DUP-a Bečići**, br.0101-834/1 od 11.12.2012. (jedanaestog decembra dvije hiljade dvanaeste) godine, notar je utvrdio da se Kupcu prenosi pravo svojine na nepokretnosti označenoj na **kat. parceli br.570/3, po kulturi građevinsko zemljište, površine 65m²**, iz lista nepokretnosti **1189 KO Bečići**, uz naknadu. -----

D. I.

ju

S.V.

Prenos prava svojine na nepokretnosti se vrši, radi dokompletiranja urbanističke parcele broj **74.4 u bloku 74 u zahvatu DUP-a Bečići.**

II PRODAJA

Prodavac se obavezuje da prenese na Kupca pravo svojine sa 1/1 dijela na nepokretnosti iz tačke I ovog Ugovora, a Kupac se obavezuje isplatiti cijenu iz tačke III ovog Ugovora.

III CIJENA

Cijena nekretnina iz tačke I iznosi 375 €/m², što za površinu od 65m² ukupno iznosi **24.375,00 € (dvadeset četiri hiljade trista sedamdeset pet eura).**

Stranke su se sporazumjele da će o izvršenoj uplati cijene utvrđene u stavu 1 ove tačke, dostaviti ovom notarju potvrdu najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana, od dana zaključenja ovog ugovora.

Notar je poučio Prodavca mogućnostima njegovog osiguranja u vezi sa dospjelošću plaćanja cijene, kao što je pristajanje Kupca na izvršenje bez odlaganja na predmetu prodaje za iznos cijene, davanje saglasnosti za prenos prava svojine odmah u Ugovoru, uz istovremeni nalog notarju da izdaje samo otpravak dijela akta, koji neće sadržavati saglasnost za prenos svojine do isplate cjelokupne cijene (clausula intabulandi), zatim na mogućnost davanja saglasnosti za prenos prava svojine na Kupca u posebnoj ispravi, koja će biti predata Kupcu kada se isplati cjelokupna cijena, te ga upozorila na posljedice suprotnog postupanja.

IV PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETI I OPASNOSTI

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

V ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE

Nepokretnost se prodaje bez garancije da ima površinu navedenu u katastru nepokretnosti. Prodavac ne garantuje za vidljive i skrivene materijalne nedostatke i izjavljuje da mu nikakvi skriveni nedostaci nijesu poznati. Kupac je obišao nepokretnost koja je predmet prodaje i izvršio uvid u stvarno stanje.

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.

Prodavac izjavljuje da nepokretnost nije predmet ugovora o zakupu.

Notar je poučio ugovorne strane o posljedicama ograničenja ili isključenja od odgovornosti i upozorio ih da će biti bez dejstva ograničenje prodavca i isključenje od odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke, kao i za ograničenja javno-pravne prirode koja kupcu nijesu bila poznata, a ako je prodavac za njih znao, ili je mogao znati, odnosno znao da se mogu očekivati, a nije ih saopštio kupcu.

VI IZJAVA ZA UKNJIŽBU (CLAUSULA INTABULANDI)

271

4
ju

S.V.

IZOSTAVLJENO
ZBOG IZDAVANJA DIJELA OTPRAVKA

Notar *Sanja Hukarić*

Stranke daju nalog notaru da otpravak za upis prenosa prava svojine dostavi katastru odmah nakon što stranke pisanim putem potvrde isplatu cjelokupne cijene Prodavcu.

VII TROŠKOVI 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, upisa prava svojine i poreza na promet nepokretnosti snosi Kupac.

VIII ODOBRENJA I PRAVO PREČE KUPOVINE

U konkretnom slučaju, ispitavši sve okolnosti, notar je saopštio strankama da ovaj ugovor ne podliježe nikakvim odobrenjima, i 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 poslovnog 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 će notar, po službenoj dužnosti, otpravak ovog ugovora, dostaviti Upravi za nekretnine i Poreskoj upravi;

277

me

S.V.

-da sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti notarski obrađene, u protivnom se smatraju ništavnim i ne proizvode pravno dejstvo. -----

Stranke su saglasne da će notar greške u imenima i brojevima kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju i nedostatke u obliku, nakon izdavanja otpravka moći ispraviti u svako doba bez učešća stranaka. Strankama će biti dostavljena službena zabilješka o ispravci.-----

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

OTPRAVAK: -----

Prodavac (1)-----

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 notara obračunata je prema Tarifi o naknadama za rad i naknadama troškova notara (Sl. list CG br.6/12), a na sljedeći način: Tarifni broj 1: 170,00€, Tarifni broj 19 tačka 1 : 10,00€, PDV od 19% u iznosu od 34,20€ što ukupno iznosi 214,20€.

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 17.12.2013. (sedamnaestog decembra dvije hiljade trinaeste) godine, u 11:30 (jedanaest časova i trideset minuta).

**PRODAVAC
OPŠTINA BUDVA**

punomoćnik
Kuljaca Andrijana



KUPAC

VIT INVEST D.O.O. Cetinje
zastupnik
Otašić Zeljko

