

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

OTPRAVAK  
 DIJELA AKTA

Dana 21.04.2015. (dvadeset prvog aprila dvije hiljade petnaeste) godine u 14:00 (četnaest 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 (Milorad) Andrijana**, rođena dana 10.05.1981. (desetog maja hiljadu devetstotina 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 ZA POSREDOVANJE, PROMET I USLUGE, "SIBIR.RU" D.O.O. PODGORICA**, sa sjedištem u Podgorici, Trg Nikole Kovačevića broj 8, matični broj 02459205, registrovano u Centralnom registru privrednih subjekata Poreske uprave, pod brojem 5-0290131, koje zastupa punomoćnik **Raičković(Milutin)Svetozar**, rođen 26.09.1953. (dvadeset šestog septembra hiljadu devet stotina pedeset treće) godine, JMBG [redacted] državljanin Crne Gore, čiji identitet sam utvrdila uvidom u ličnu kartu broj [redacted] izdata od MUP-a CG PJ Podgorica, dana 12.11.2008 (dvanaestog novembra dvije hiljade osme) godine sa rokom važenja do 12.11.2018 (dvanaestog novembra dvije hiljad osamnaeste) godine, (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) sačinjen pred notarem Brankom Vuksanović sa službenim sjedištem u Budvi, ul. Žrtava fašizma 42-46. -----

2. **Otpravak izvornika punomoćja UZZ br.147/2015** od 06.03.2015. (šestog marta dvije hiljade petnaeste) sačinjenog pred notarem Čepić Tanjom sa službenim sjedištem u Podgorici, ul. Njegoševa br. 3. -----

3. **Punomoćje br. 001-121/1** od 28.01.2015.(dvadeset osmog januara dvije hiljade petnaeste) godine.-----

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

4. **Izvod iz CRPS-a** izdat dana 01.04.2010. godine, za **DRUŠTVO ZA POSREDOVANJE**,

*Handwritten signatures and initials: "pe SV. [unclear]"*

PROMET I USLUGE, " SIBIR.RU" D.O.O. PODGORICA. -----

Punomoćnik 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 punomoćnika za ovaj pravni posao.-----

**5. Odluka Skupštine Opštine - Budva** o prenosu prava na nepokretnosti radi formiranja urbanističke parcele R7 u skladu sa LSL "Rađenovići", br.0101-665/1 od 29.12.2014. (dvadeset devetog decembra dvije hiljade četrnaeste) godine, kojom se Kupcu prenosi pravo svojine na nepokretnosti označenoj kao katastarska parcela 2757/2 KO Tudorovići, u površini od 23m<sup>2</sup>, radi formiranja urbanističke parcele broj R7 u skladu sa LSL "Rađenovići", koja je u vlasništvu Kupca.-----

**6. List nepokretnosti - izvod br. 45 KO Tudorovići** izdat od Uprave za nekrenine - PJ Budva br.101-956-8292/2015 od 17.04.2015. (sedamnaestog aprila dvije hiljade petnaeste) godine, iz kojeg je notar utvrdila da je u "A" listu upisana kat. parcela broj 2757/2, po načinu korišćenja nekategorisani putevi, površine 23m<sup>2</sup>. -----  
U "B" listu kao nosilac prava svojine sa 1/1 upisan je Prodavac.-----  
U "G" listu nema upisanih tereta i ograničenja.-----

**7. Kopija plana** izdata od Uprave za nekretnine - PJ Budva od 24.04.2014. (dvadeset četvrtog aprila dvije hiljade četrnaeste) godine za kat.parcelu br. 2757/2, na ime Prodavca i kat. parcelu br.1908/1 na ime Kupca, 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.-----

**9. Tekstualno tumačenje** Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Budva broj 06-01-4425/2 od 10.04.2014. godine, za urbanističku parcelu broj R7, koju čini katastarska parcela broj 1908 KO Tudorovići i dio katastarske parcele broj 2757 KO Tudorovići svojina Prodavca, iz kojeg notar utvrđuje da je neophodno kompletiranje urbanističke parcele broj R7, sa namjenom izgradnje 3 turistička objekta. -----  
Stranke su izvršile uvid u naznačeni izvod iz DUP-a, koji se prilaže uz ovaj izvornik, i potvrđuju da u urbanističku parcelu u ovom izvodu odgovara dio katastarske parcele koja je predmet prodaje i poznato im je stanje i granice na terenu. -----

**10. Izvještaj Komisije Uprave za nekretnine za procjenu tržišne vrijednosti nepokretnosti**, sačinjen u Podgorici dana 10.09.2014. (desetog septembra dvije hiljade četrnaeste) godine, u sastavu članova komisije Simović Slavka,dipl. inženjera, Kovačević Dragana dipl. inženjera geodezije i Mirković Milana dipl.inženjera građevine, iz kojeg je utvrđeno da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta po 1m<sup>2</sup> iznosi **91,34€** (devedeset jedan euro i trideset četiri centa). -----  
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: -----

*JL* *S.V.* *Chav*

- da se u konkretnom slučaju radi o urbanističkoj parceli, koja je formirana na osnovu Lokalne studije lokacije "Rađenovići", na kojoj je planirana izgradnja;-----

- da urbanistička parcela koja je predmet ovog pravnog posla obuhvata katastarske parcele, 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 .-----

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 broj 2757/2 po načinu korišćenja nekategorisani putevi, površine 23m<sup>2</sup>, svojina Prodavca sa 1/1, upisana u listu nepokretnosti broj 45 KO Tudorovići.-----**

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 broj R7 u LSL "Rađenovići", broj 0101-665/1 od 29.12.2014.(dvadeset devetog decembra dvije hiljade četrnaeste) godine, notar je utvrdila da se Kupcu prenosi pravo svojine na nepokretnosti označenoj kao katastarska parcela br.2757/2, u površini od 23m<sup>2</sup>, iz lista nepokretnosti 45 KO Tudorovići, uz naknadu.-----

### II PRODAJA-----

**Prodavac se obavezuje prenijeti na Kupca pravo svojine od 1/1, na nepokretnosti bliže**

*He* *S.V.*  
*Chudj.*

opisanoj u tački I ovog ugovora, a Kupac se obavezuje prodavcu isplatiti ugovorenu cijenu iz tačke III ovog ugovora.

**CIJENA**

Cijena nepokretnosti iz tačke I iznosi 91,34 €/m<sup>2</sup>, što za površinu od 23m<sup>2</sup>, ukupno iznosi 2.100,82€ (dvije hiljade stotinu eura i osamdeset dva centa).

Ugovorena cijena je utvrđena na osnovu Izvještaja o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti, sačinjena od strane Komisije za procjenu nepokretnosti Uprave za nekretnine od 10.09.2014.(desetog septembra dvije hiljade četrnaeste) 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 obezbjeđenja 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 predata 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**

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

*Handwritten signature: J. V. [illegible]*

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 je prodavac za njih znao, ili je mogao znati, odnosno znati 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 ne želi upis predbilježbe prava svojine, na nepokretnosti 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 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; -----

*Handwritten notes and signatures:*  
 S.V.  
 [Signature]

- 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, otpравak 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:-----

**Otpравak 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)-----
- 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 prava 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 70,00€ po tarifnom broju 19 stav 1 iznos od 10,00€ i PDV od 19% u iznosu od 15,20€, što ukupno iznosi 95,20€-----

Notar je pročitala akt strankama, neposrednim pitanjima se uvjerila da isti odgovara volji

*Ju* *J.V. Obućin*

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 potpisala i ovaj notar.-----

U Budvi, dana 21.04.2015. (dvadeset prvog aprila dvije hiljade petnaeste) godine, u 14:30 (četnaest časova i trideset minuta).-----

**ZA PRODAVCA:**

**OPŠTINA BUDVA**

punomoćnik

**Kuljaca Andrijana**



**ZA KUPCA:**

**"SIBIR.RU" D.O.O. PODGORICA**

punomoćnik

**Svetozar Raičković**

Handwritten signature of Svetozar Raičković, written in black ink over a horizontal line.

**NOTAR**  
**VUKČEVIĆ SLAVKA**

Official circular stamp of Notary Slavka Vukčević. The stamp contains the text "NOTAR VUKČEVIĆ SLAVKA" and "BUDVA". A handwritten signature is written over the stamp.

CRNA GORA  
**NOTAR**  
VUKČEVIĆ SLAVKA  
BUDVA