

CRNA GORA

NOTAR

LJUBICA ANTUNOVIĆ

Herceg Novi, Trg Nikole Đurkovića br. 11



UZZ br. 345/2023

IZVORNIK

ZAPIS O POTVRDI PRIVATNE ISPRAVE

Ja Ljubica Antunović, iz Herceg Novog, Trg Nikole Đurkovića br. 11, koja postupam u svojstvu Notara, potvrđujem da su mi dana 30.10.2023. godine (tridesetog oktobra dvije hiljade dvadeset treće godine) u 13:00 časova (trinaest časova) u Notarsku kancelariju pristupile stranke:-----

PRODAVAC: -----

1. Opština Herceg Novi, koju zastupa Stevan Katić i po punomoćju Svetlana Mirić od oca Sava, diplomirani pravnik, rođena dana 04.12.1977.godine (četvrtog decembra hiljadu devet stotina sedamdeset sedme godine), u Kotoru, državljanka Crne Gore, sa stalnim prebivalištem u Herceg Novom, Zelenika, Livade bb, JMB 0412977245067, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu br. 830891937, izdatu dana 12.08.2019.godine (dvanaestog avgusta dvije hiljade devetnaeste godine) od strane MUP-a CG, PJ Herceg Novi, sa rokom važenja do 12.08.2029.godine (dvanaestog avgusta dvije hiljade dvadeset devete godine), **po Punomoćju** izjavljenom pred Notarom Krivokapić Kuhar Aleksandrom sa službenim sjedištem u Herceg Novom, UZZ br. 516/2017 od 03.11.2017. godine (trećeg novembra dvije hiljade sedamnaeste godine) i **Specijalnom punomoćju** br. 01-1-018-UPI-1516/23-5 od 25.10.2023. godine (dvadeset petog oktobra dvije hiljade dvadeset treće godine) (u daljem tekstu: **prodavac**) i-----

KUPAC: -----

2. Dragaš Saša od oca Milenka, rođen 29.03.1973.godine (dvadeset devetog marta hiljadu devet stotina sedamdeset treće godine) u mjestu Vinkovci, R. Hrvatska, državljanin R. Slovačke, sa stalnim prebivalištem i adresom u Prievidza- Prievidza IV. Kopanice, Bazova ulica 711/28, identifikacioni br. 730329/6121, čiji sam identitet utvrdila uvidom u pasoš br. BG3844262, izdat dana 17.12.2018.godine (sedamnaestog decembra dvije hiljade osamnaeste godine), od strane Prievidza, sa rokom važenja do 17.12.2028.godine (sedamnaestog decembra dvije hiljade osamnaeste godine), **kao kupac** (u daljem tekstu: **kupac**) -----

Podaci o adresi, mjestu rođenja, imenu oca i bračnom statusu stranaka uneseni su na osnovu izjava stranaka. Stranke su upoznate sa činjenicom da su njihovi lični podaci unijeti u ovaj notarski zapis na osnovu Zakona o notarima i Pravilnika o radu notara, i u smislu Zakona o zaštiti podataka o ličnosti i drugih

1

propisa o zaštiti ličnih podataka i daju svoju saglasnost za upotrebu istih u svrhu ovog notarskog zapisa.

Stranke su ovom Notaru podnijele privatnu ispravu na ovjeru i to: **Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti radi izgradnje objekata na Žvinjama** zaključen dana 30.10.2023. godine (tridesetog oktobra dvije hiljade dvadeset treće godine) u daljem tekstu: **Ugovor o kupoprodaji.**

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu - **Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti radi izgradnje objekata na Žvinjama** zaključen dana 30.10.2023. godine (tridesetog oktobra dvije hiljade dvadeset treće godine) pregledala i utvrdila da je privatna isprava u saglasnosti sa odredbama Zakona o Notarima Crne Gore, a koje se odnose na formu notarskog akta i sadržinu notarskog zapisa.

Notar konstatuje da prednja Privatna isprava ima 5 (pet) strana i sačinjena je na jeziku koji je u službenoj upotrebi u Crnoj Gori.

Uz naprijed naznačeni Ugovor o kupoprodaji stranke su priložile:

- **Izvod Lista nepokretnosti broj 172 KO Sutorina** izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu CG PJ Herceg Novi dana 30.10.2023. godine, u originalu, a na osnovu kojeg je Notar utvrdio da je prodavac upisan kao vlasnik sa 1/1 dijela na kat.parc. 5962/27 KO Sutorina po kulturi neplodna zemljišta u površini od 22917 m2, bez tereta i ograničenja;

-**Odluku** o utvrđivanju lokacije za postavljanje odnosno izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa- saobraćajnice na Žvinjama od 29.01.2020. godine, u fotokopiji;

-**Odluku** o utvrđivanju lokacije za postavljanje odnosno izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa-sportskih objekata na Žvinjama od 26.11.2021. godine, u fotokopiji;

-**Odluka** o davanju prethodne saglasnosti Opštini Herceg Novi za otuđenje nepokretnosti od 24.02.2023. godine, u fotokopiji;

-**Odluka** o prodaji kat. parc. 5962/27 K.O. Sutorina od 10.05.2023. godine, u fotokopiji;

- **Javni poziv** za prodaju nepokretnosti od 14.09.2023. objavljen u listu Svijet, u fotokopiji;

-**Uvjerenje** Uprave lokalnih javnih prihoda Opštine Herceg Novi br. 02-20-430-UpUv-5166/23 od 06.10.2023. godine, u fotokopiji;

-**Rješenje** o formiranju komisije za sprovođenje postupka prodaje kat. parc. 5962/27 K.O. Sutorina putem javnog nadmetanja br. 01-1-018-UPI-1516/23 od 10.07.2023. godine, u fotokopiji;

- **Zapisnik** o registraciji učesnika za javno nadmetanje (aukciju) red. br. 1/23 od 13.10.2023. godine, u fotokopiji;

- Prijava Kupca za učešće na aukciji pod rednim brojem 1/23, u fotokopiji----
- Zapisnik o javnom nadmetanju (aukciji) red. br. 1/23 od 13.10.2023. godine, u fotokopiji;-----
- Punomoćje izjavljeno pred Notarom Krivokapić Kuhar Aleksandrom sa službenim sjedištem u Herceg Novom, UZZ br. 516/2017 od 03.11.2017. godine, u fotokopiji;-----
- Specijalnom punomoćju br. 01-1-018-UPI-1516/23-5 od 25.10.2023. godine, u originalu;-----
- Lična dokumenta ugovornih strana, u fotokopiji.-----

TROŠKOVI I POREZI: -----

Stranke su saglasne da troškove ovog notarskog zapisa snosi kupac. -----

Naknada i troškovi obačunati po NT i to: Za solemnizaciju po tar. br. 5 u iznosu od 832,00€ (osam stotina trideset dva eura); tar. br. 19 stav 1 u iznosu od 10,00€ (deset eura) i zakonski PDV 21% (dvadeset jedan procenat).-----

Strankama sam privatnu ispravu i ovaj zapis o potvrdi privatne isprave pročitala i neposrednim pitanjima se uvjerila da sadržaj privatne isprave odgovara volji stranaka, a tumač ga je preveo na ruski jezik osnivaču i ovlašćenom zastupniku prodavca. Shodno odredbi člana 47. Zakona o Notarima CG, poučila sam i upozorila sam stranke na pravne posljedice namjeravanog pravnog posla, a naročito:-----

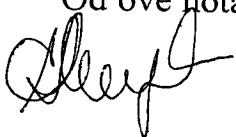
- da se pravo svojine na nekretninama na osnovu pravnog posla stiče upisom u katastar nepokretnosti; -----
- da će Notar, po službenoj dužnosti otpripravak ovog Ugovora dostaviti Upravi za katastar i državnu imovinu CG PJ Herceg Novi;-----
- da će Notar po službenoj dužnosti otpripravak ovog Ugovora dostaviti Upravi prihoda CG PJ Herceg Novi;-----
- da je kupac dužan da u roku od 15 dana od dana zaključenja ovog ugovora Upravi prihoda CG PJ Herceg Novi dostavi poresku prijavu i dokaz da je izmirio porez na promet nepokretnosti po ovom ugovoru u iznosu od 3 % vrijednosti nepokretnosti koje su predmet Ugovora, jer u suprotnom podliježe prekršajnoj odgovornosti;-----

Ugovorne strane ovlašćuju Notara Ljubicu Antunović da ovaj notarski zapis preda na uknjižbu Upravi za katastar i državnu imovinu CG PJ Herceg Novi.-----

Otpripravak dijela akta:-----

Kupac 1 primjerak, bez priloga.-----

Od ove notarski obrađene isprave dobijaju:-----



Isprava izvornika:-----
Prodavci 2 primjerka, bez priloga, a kada se steknu uslovi:-----
Kupac 1 primjerak, bez priloga.-----
Uprava prihoda CG, PJ Herceg Novi, 1 primjerak, bez priloga.-----
Sekretarijat za finansije i lokalne javne prihode Opštine Herceg Novi 1 primjerak, bez priloga.-----
Uprava za katastar i državnu imovinu CG, PJ Herceg Novi, 1 primjerak, bez priloga, sa taksom za uknjižbu.-----


Notar je pročitao ovaj akt i privatnu ispravu strankama, nakon čega su stranke izjavile da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovog zapisa i privatne isprave koja se potvrđuje zapisom, te da su saglasni sa istima, nakon čega ove akte potpisuju u prisustvu ovog Notara, a nakon čega je ovaj zapis potpisao i ovaj Notar. -----

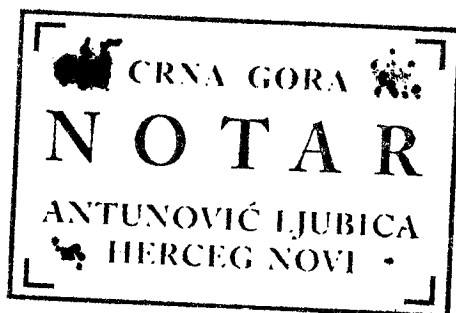
U Herceg Novom, dana 30.10.2023. godine (tridesetog oktobra dvije hiljade dvadeset treće godine) u 13:45 časova (trinaest časova i četrdeset pet minuta).

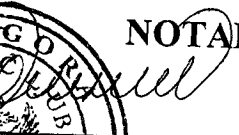



Opština Herceg Novi
p.p. Svetlana Mirić

Kupac:


Dragaš Saša





NOTAR:
LJUBICA ANTUNOVIĆ
NOTAR
HERCEG NOVI

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI

RADI

IZGRADNJE SPORTSKIH OBJEKATA NA ŽVINJAMA

Zaključen između:-----

1. OPŠTINE HERCEG NOVI, Trg Maršala Tita br.2, PIB: 02008459, koju zastupa Predsjednik opštine Stevan Katić i po punomoćju Mirić Svetlana (u daljem tekstu prodavac)

2. SAŠE DRAGAŠ, iz Republike Slovačke, Bazova ulica 711/28, 97101 Prievidza (u daljem tekstu kupac),

Zajedno nazvani u daljem tekstu ugovorne strane.

Član 1

Prethodne napomene-----

Opština Herceg Novi je donijela Odluku o utvrđivanju lokacije za postavljanje odnosno izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa – sportskog objekta na Žvinjama (Sl.list CG-op.prop.40/21).-----

Opština Herceg Novi je donijela Odluku o utvrđivanju lokacije za postavljanje odnosno izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa- saobraćajnice na Žvinjama (Sl.list CG-op.prop.7/20).-----

Ugovorne strane saglasno konstatuju da je Opština Herceg Novi nosilac prava raspolaganja u cjelini na državnoj imovini katastarski označenoj kao kat.parc. 5962/27, u naravi neplodno zemljište ukupne površine 22917 m2, upisanoj u listu nepokretnosti 172 k.o.Sutorina.-----

Na osnovu Odluke o prodaji kat.parc. 5962/27 k.o.Sutorina (Sl.list CG-op.prop.29/23) a kojoj je prethodila Odluka o davanju prethodne saglasnosti Opštini Herceg Novi za otuđenje nepokretnosti (Sl.list CG 28/23), Predsjednik opštine je formirao Komisiju za sprovođenje postupka prodaje kat.parc.5962/27 k.o.Sutorina putem javnog nadmetanja. -----



Komisija je objavila Javni poziv za prodaju nepokretnosti putem javnog nadmetanja (aukcije) za prodaju predmetne nepokretnosti radi izgradnje lokalnog objekta od opšteg interesa - sportskih objekata na Žvinjama, u svemu u skladu sa Odlukom o utvrđivanju lokacije za postavljanje odnosno izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa - sportskih objekata na Žvinjama (Sl. list CG- op.prop.40/21). -----
Javni poziv je objavljen dana 14.09.2023.godine u dnevnom listu Vijesti i na internetnoj stranici Opštine Herceg Novi.-----

Kupac je učestvovao postupku, podnošenjem prijave, učešćem na javnom nadmetanju i izabran je kao najpovoljniji ponuđač.-----

U skladu sa uslovima iz Javnog poziva, kupac je pristao da kupi predmetnu nepokretnost u skladu uslovima iz ovog ugovora.-----

Član 2

-----Predmet ugovora-----

Predmet ovog ugovora je kupoprodaja nepokretnosti radi izgradnje sportskih objekata na Žvinjama, katastarski označene kao:-----

- Katastarska parcela 5962/27 površine 22917 m², u naravi neplodno zemljište upisano u listu nepokretnosti 172 k.o.Sutorina, kao svojina Crne Gore i pravo raspolaganja Opštine Herceg Novi u cjelini.-----

Član 3

Prodavac prenosi na kupca pravo svojine na nepokretnosti označenoj kao kat.parc. 5962/27 k.o.Sutorina radi izgradnje objekta od opšteg interesa – sportskih objekata sa pratećom saobraćajnicom.-----

Lokacija je urbanistički definisana sa namjenom izgradnje sledećih sadržaja:-----

- sportskih objekata koji se sastoje od hale, otvorenih sportskih terena, otvorenog bazena sa tribinama i trim staze, ukupne površine 6945 m² -----
- kulurno-rekreacionih sadržaja, koji se sastoje od amfiteatra i dječijeg igrališta, ukupne površine 510 m²-----
- restorana i ljetnje bašte ukupne površine 1310 m²-----
- depadansa i aparthotela, ukupne površine smještajnih objekata 3360 m²-----
- površina za saobraćaj, koje uključuju pored internih saobraćajnica u sklopu kompleksa i saobraćajnicu javnog karaktera koja će omogućiti nesmetan prolaz i komunikaciju susjednih katastarskih parcela kat.parc. 5766/1, 5767/2, 5767/3, 5767/1, 5768/2 i 5770 sve k.o.Sutorina sa javnim putem katastarski označenim kao kat.parc.5984 k.o.Sutorina.-----



Član 4

-----Cijena-----

Ugovorne strane su saglasne da se nepokretnost iz člana 2 kupuje u viđenom stanju, sa kojim je kupac u potpunosti upoznat i koje prihvata, u skladu sa odredbama ovog ugovora, po kupoprodajnoj cijeni koja je utvrđena na javnom nadmetanju.-----

Kupoprodajna cijena za predmetnu nepokretnost iznosi 1.146.000,00 eura (slovima:milionstočetrdesetšesthiljadaeura).-----

Kupac se obavezuje da kupoprodajnu cijenu umanjenu za iznos depozita na ime učešća na javnom nadmetanju u iznosu od 57.300,00 eura, dakle, preostali iznos od **1.088.700,00 eura (milionosamdesetosamhiljadasedamstoeura)** isplati u cjelosti u roku od 15 dana od zaključenja ugovora u formi notarskog zapisa pred nadležnim Notarom, na žiro račun prodavca – Glavni račun trezora Opštine Herceg-Novi, broj: 510-208-95.-----

Obaveza plaćanja kupoprodajne cijene će se smatrati izvršenom kada iznos bude uknjižen na bankarski račun iz prethodnog stava.-----

Rok za plaćanje kupoprodajne cijene je bitan elemenat ovog ugovora, a propust kupca da u naznačenom roku uplati kupoprodajnu cijenu ima za posledicu automatski raskid ovog ugovora.-----

Ukoliko kupac ne izvrši obavezu plaćanja kupoprodajne cijene u roku navedenom članu 4 stav 3 ovog ugovora, nema pravo na povraćaj depozita u iznosu od 57.300,00 eura.-----

Član 5

-----Clausula intabulandi-----

Ugovorne strane su saglasne da se kupac može uknjižiti kao vlasnik na kat.parc. 5962/27 k.o.Sutorina, pred nadležnom Upravom za katastar i državnu imovinu PJ Herceg Novi, nakon isplate ukupnog iznosa kupoprodajne cijene.-----

Prodavac je saglasan da kupac može bez posebne saglasnosti izvršiti uknjižbu nakon isplate ukupnog iznosa kupoprodajne cijene, dostavljanjem potvrde od banke prodavca da je iznos kupoprodajne cijene uknjižen na račun prodavca.-----

Isplatom kupoprodajne cijene prenosi se posjed nepokretnosti čime na kupca prelaze svi rizici u vezi stvari.-----



Prodavac će pružiti zaštitu kupcu od eventualnog isticanja prava trećih lica i predmetnoj nepokretnosti.-----

Član 6

-----Obaveze kupca-----

Kupac je dužan da u proceduri dobijanja odobrenja za gradnju plati naknadu za komunalno opremanje u iznosu od 40 eura/m² korisnog prostora.-----

Obavezuje se da u roku od 5 godina od zaključenja ugovora, privede lokaciju namjeni i dobije upotrebnu dozvolu.-----

Rok iz prethodnog člana se može produžiti saglasošću volja ugovornih strana, u slučajevima predviđenim Zakonom o obligacionim odnosima.-----

U suprotnom, prodavac može da jednostrano raskine ugovor o kupoprodaji, bez obaveze vraćanja kupoprodajne cijene.-----

U slučaju da dođe do raskida ugovora iz ovog razloga, ugovorne strane su saglasne da u sudskom postupku obezbjeđenja dokaza, uz angažovanje vještaka građevinske struke, obezbjede utvrđivanje obima i količina do tada izvedenih radova, radi utvrđenja njihove građevinske vrijednosti. Izgrađeni objekti (bez obzira na stepen izgrađenosti) postaju vlasništvo prodavca. Prodavac je dužan da, u roku od 12 mjeseci od dana utvrđivanja građevinske vrijednosti izvedenih radova od strane sudskog vještaka građevinske struke, isplati kupcu 50% od utvrđenog iznosa za izvedene građevinske radove.-----

Član 7

Kupac se obavezuje da izgradi saobraćajnicu – javni lokalni put preko kat.parc.5962/27 k.o.Sutorina kojom se omogućava pristup i putna komunikacija između susjednih katastarskih parcela 5766/1, 5767/2, 5767/3, 5767/1, 5768/2 i 5770 sve k.o.Sutorina i javnog puta katastarski označenog kao kat.parc.5984 k.o.Sutorina, sve u skladu sa Glavnim projektom i odobrenjem za izgradnju.-----

Rok za izgradnju javne saobraćajnice definisan članom 6 stav 2 se ne može produžiti.

U slučaju prekoračenja roka za izgradnju i dobijanje upotrebne dozvole za saobraćajnicu iz stava 1 ovog člana, ugovor se smatra raskinutim sa posledicama raskida koje su definisane članom 6 stav 5 ovog ugovora.-----

Član 8

Porez na promet nepokretnosti iz ovog ugovora kao i druge troškove koji se odnose na zaključenje i sprovođenje ovog ugovora, snosi kupac u cjelini.-----



Član 9

Ako zbog nastupanja više sile (prirodne nepogode, vanrednog stanja, epidemije i sl.) izvršenje ovog ugovora postane objektivno nemoguće, ugovorne strane se oslobađaju daljih ugovornih obaveza dok traju te okolnosti. -----
Ako je zbog nastupanja više sile privremeno onemogućeno izvršenje bilo koje obaveze iz ovog ugovora, rok za ispunjenje se produžava i to za vrijeme trajanja više sile.-----

Prodavac nije odgovoran kupcu za nastalu štetu, ograničenja ili gubitak proistekao iz bilo kog slučaja više sile.-----

Član 10.

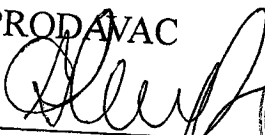
Sve što nije detaljno regulisano ovim ugovorom, ugovorne strane mogu naknadno definisati zaključenjem aneksa ugovora, a na sve se primjenjuju odredbe Zakona o obligacionim odnosima Crne Gore.-----

Član 11

U slučaju bilo koje sporne situacije koja može proisteći iz ovog ugovora, ugovorne strane će pokušati dogovorom da riješe predmetnu situaciju, a u suprotnom određuju nadležnost Osnovnog suda u Herceg Novom.-----


UGOVORNE STRANE

PRODAVAC


Predsjednik
Stevan Katić
p.p. Mirić Svetlana



KUPAC


Saša Dragaš

CRNA GORA
NOTAR
LJUBICA ANTUNOVIĆ
HERCEG NOVI

UZZ br. 345/2023

-----CLAUSULA O OVJERI OTPRAVKA IZVORNIKA-----

Ja, Notar Ljubica Antunović sa službenim sjedištem u Herceg Novom, Trg Nikole Đurkovića br.11, potvrđujem da sam ovaj otpravak, iz predmeta UZZ broj 345/2023, uporedila sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da je doslovno podudaran sa izvornikom.

Ovaj otpravak je ovjeren i sastoji se od 4 (četiri) stranice, sa Potvrdom privatne isprave – Ugovor o prodaji koja se sastoji od 5 (pet) stranica.

Ovaj otpravak je sastavljen za *Prodavca*.

Herceg Novi, 30.10.2023. godine

