



UZZ broj 149 /2022.g

## *Notar Ljubica Antunović*

Mića Vavića br.1, Herceg Novi, Crna Gora

Tel/Fax: 00382 31 321 089

Mob: 00382 69 467 894

E-mail: antunovicljubicanotar@gmail.com

# OTPRAVAK IZVORNIKA



## IZVORNIK

**I PRODAVAC:-**

## II KUPAC:

U daljem tekstu zajedno nazvani Ugovorne strane.

## PRETHODNE NAPOMENE



*Cecilia*



U pripremnom postupku prisutne stranke dale su Notaru na uvid: **List nepokretnosti 651 K.O. Kumbor**, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu CG, PJ Herceg Novi od 24.02.2022. godine (dvadeset četvrtog februara dvije hiljade dvadeset druge godine), **Rješenje Notarske komore Crne Gore** broj NKCG-HN-2/2022 od 28.01.2022. godine (dvadeset osmog januara dvije hiljade dvadeset druge godine), **Punomoćje** sačinjeno i ovjereno kod ovog notara pod UZZ br. 64/2022 od 04.02.2022. godine (četvrtog februara dvije hiljade dvadeset druge godine), **Punomoćje** ovjereno kod Notara Krivokapić Kuhar Aleksandrom sa službenim sjedištem u Herceg Novom, pod UZZ br. 516/2017 od 03.11.2017. godine (trećeg novembra dvije hiljade sedamnaeste godine), **Specijalno punomoćje** Predsjednika Opštine broj 01-1-018-342/22 od 23.02.2022. godine (dvadeset trećeg februara dvije hiljade dvadeset druge godine) i **Izveštaj** o procjeni sudskog vještaka i procjenjivača dipl. ing. građ. Šinik Dejana od 01.09.2019. godine (prvog septembra dvije hiljade devetnaeste godine).-----

Notar je izvršila uvid u LN **651 K.O. Kumbor** i utvrdila da je prodavac Malykhina Marina Valerijevna, sa podacima kao naprijed, upisan kao vlasnik u cjelini na:-----  
-kat. parc. 347/3, voćnjak 1. klase, u površini od 71m<sup>2</sup> i na kat. parc. 347/4, voćnjak 1. klase, u površini od 10m<sup>2</sup>.-----

Notar je stranke poučila o zakonskom statusu zajedničke imovine bračnih drugova, te da bi, ako se radi o takvoj imovini, bila potrebna pravno valjana saglasnost bračnog druga prodavca, a koja se može dati u ovoj ili posebnoj ispravi.-----

Notar je stranke upozorila na posljedice u slučaju suprotnog postupanja u vezi sa naprijed naznačenim.-----

Nakon toga, Punomoćnik Prodavca izjavljuje da je prodavac predmetnu nepokretnost stekla kupovinom, te da u vrijeme sticanja predmetne nepokretnosti nije bila u bračnoj niti vanbračnoj zajednici i da predmetne nepokretnosti predstavljaju njenu posebnu imovinu, dok Punomoćnik Kupca izjavljuje da joj je prednja činjenica poznata i da prihvata sve rizike i posljedice u vezi sa osnovom sticanja na strani Prodavca.-----

U konkretnom slučaju ne postoji zakonsko pravo preče kupovine, a prodavac garantuje da ne postoji ugovoreno pravo preče kupovine, kao i da predmetne nepokretnosti nijesu predmet zakupa. Nakon pročitanih isprava koje su Notaru date na uvid, Ugovorne strane su izjavile da su sve činjenice koje je Notar utvrdio čitanjem i uvidom u gore navedene isprave tačne i da su saglasni da se na osnovu tih činjenica i isprava, može izvršiti notarska obrada Ugovora o prodaji.-----

Prodavac i Kupac su saglasni i žele da zaključe ovaj ugovor, ističući da su shvatili sve pouke koje su dobili od ovog Notara.-----

#### OVLAŠTENJA STRANAKA-----

Nakon što sam ustanovila da se nepokretnosti koje su predmet prodaje nalaze na službenom



području ovog Notara, te da su stranke sposobne i ovlaštene da zaključe ovaj pravni posao i nakon što sam ispitala volju stranaka, objasnila im smisao i pravno dejstvo zaključenja ovog Ugovora, upozorila ih na posljedice zaključenja istog, stranke su na osnovu prednjih izjava, izjavili sljedeći:-

## UGOVOR O PRODAJI

### I PREDMET UGOVORA

Predmet Ugovora su nepokretnosti upisane u LN 651 K.O. Kumbor, i to:-

-kat. parc. 347/3, voćnjak 1. klase, u površini od 71m<sup>2</sup> i

-kat. parc. 347/4, voćnjak 1. klase, u površini od 10m<sup>2</sup>.

Sa pravom svojine u cjelini na predmetnim nepokretnostima upisan je Prodavac.

U G listu naznačenog lista nepokretnosti nema upisanih tereta niti ograničenja koja se odnose na predmetne nepokretnosti.

### II PRODAJA

Prodavac se obavezuje prenijeti na kupca pravo svojine u cjelini na nepokretnostima bliže opisanim u članu 1 ovog Ugovora i da mu iste preda, a kupac se obavezuje da prodavcu isplati kupoprodajnu cijenu u cjelini i preuzme kupljene nepokretnosti.

Kupac kupuje predmetne nepokretnosti u vlasništvo u cjelini.

### III CIJENA

Cijena nepokretnosti iz člana 1 ovog Ugovora iznosi ukupno **22.246,50€ (dvadeset dvije hiljade dvije stotine četrdeset šest eura i 50/100)**, po priloženom Izvještaj o procjeni sudskog vještaka i procjenjivača dipl. ing. građ. Šinik Dejana od 01.09.2019. godine (prvog septembra dvije hiljade devetnaeste godine), koju se Kupac obavezuje isplatiti Prodavcu u roku od 60 (šezdeset) dana od dana zaključenja ovog Ugovora na bankovni račun Punomoćnika prodavca Vujisić Predraga kod CKB banke A.D. Podgorica broj: 510000000123219528.

Kupoprodajna cijena se ugovara kao bitan elemenat ugovora, pa ukoliko Kupac kupoprodajnu cijenu ne isplati u ugovorenom roku i na ugovoreni način ovaj ugovor se smatra raskinutim, a Prodavac ima pravo da zahtijeva brisanje upisa Kupca kao valsnika na nepokretnostima koje su predmet prodaje, bez saglasnosti Kupca, uz dokaz da mu kupoprodajna cijena nije isplaćena u cjelosti. Ugovorne strane su saglasne da u slučaju da Kupac ne isplati kupoprodajnu cijenu u ugovorenom roku, Prodavac može sa nepokretnostima koje su predmet ovog Ugovora slobodno raspolagati.

Notar je poučio Punomoćnika prodavca na mogućnost njegovog osiguranja u vezi sa dospjelošću plaćanja cijene, kao što je davanje saglasnosti za prenos prava svojine odmah u ugovoru, uz



istovremeni nalog Notaru da izda samo djelimični otpravak 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 ga upozorio na posljedice suprotnog postupanja. **Nakon toga, Punomoćnik prodavca je izričito izjavio, a sa čime je saglasan i Kupac, kako slijedi: da Punomoćnik prodavca u ovoj ispravi izjavi saglasnost za prenos prava svojine, kao i da se Kupac može uknjižiti na predmetnim nepokretnostima odmah po zaključenju ovog Ugovora, bez obzira što kupoprodajna cijena Prodavcu nije isplaćena.**-----

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

Ugovorne strane su nekretnine koje su predmet prodaje pregledale i kupac iste kupuje u viđenom stanju.-----

Prodavac garantuje kupcu da prije ovog ugovora nije sa trećim licem zaključio ugovor ili predugovor o prodaji nepokretnosti, niti primio kaparu za nepokretnosti koje su predmet ugovora, a nije zaključio ni bilo kakav ugovor koji bi ograničio ili uslovio kupčeva prava na nepokretnostima.-----

Ukoliko se pojavi treće lice koje istakne osnovano potraživanje u odnosu na nepokretnosti, kupac može raskinuti ugovor, tražiti povrat kupoprodajne cijene i zahtijevati da mu prodavac nadoknadi štetu.-----

Prodavac garantuje da su nepokretnosti slobodne i da ih ne terete nikakva potraživanja osigurana neuknjiženom hipotekom, kamatama, porezom i doprinosima. Nekretnine nijesu predmet ugovora o zakupu.-----

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

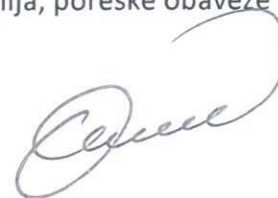
#### V PRELAZAK POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI-----

Prodavac i kupac saglasno izjavljuju da će kupcu predmetne nepokretnosti biti predate u posjed u roku od 15 (petnaest) dana od dana zaključenja Ugovora u kom roku se Prodavac obavezuje da izvrši izmiještanje ograde o svom trošku u svrhu predaje nepokretnosti u posjed Kupcu.-----

Sve koristi tereti i opasnosti prelaze na kupca na dan predaje nepokretnosti u posjed.-----

Prodavac izjavljuje da za nepokretnosti koje su predmet ove prodaje nema dugova koji se odnose na komunalije i druge troškove koji se tiču upotrebe nepokretnosti, s tim što se Prodavac obavezuje da, ukoliko se naknadno utvrdi da postoji bilo kakav dug komunalija, poreske obaveze







i slično, isti plati bez odlaganja, a najkasnije u roku od 8 (osam) dana od obavještenja o postojanju duga i dokaz o izmirenim režijama i drugim komunalijama za predmetne nepokretnosti prezentira Kupcu.-----

## VI IZJAVA ZA KNJŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI) -----

Prodavac je **SAGLASAN I ODOBRAVA** da se kupac **Opština Herceg Novi, UKNJIŽI** na predmetnim nepokretnostima, i to:-----

-kat. parc. 347/3, voćnjak 1. klase, u površini od 71m<sup>2</sup> i na kat. parc. 347/4, voćnjak 1. klase, u površini od 10m<sup>2</sup>, upisanim u LN 651 K.O. Kumbor, sa pravom svojine u cjelini kod Uprave za katastar i državnu imovinu CG, PJ Herceg Novi (clausula intabulandi).-----

## VII TROŠKOVI I POREZI-----

Porez na promet po ovom Ugovoru snosi **kupac**.-----

Naknadu za rad Notara i troškove na ime sastava ovog Ugovora snosi **kupac**.-----

Sve ostale troškove za realizaciju ovog ugovora i sve druge troškove koji proisteknu iz osnova prenosa suvlasništva i upisa kupca kao vlasnika na predmetnim nepokretnostima snosiće kupac.-----

## VIII ODOBRENJA I PRAVO PREČE KUPOVINE-----

Ovaj Ugovor **ne podliježe odobrenjima**.-----

Notar je ustanovio da u konkretnom slučaju ne postoji pravo preče kupovine. Prodavac izjavljuje i garantuje da ne postoji neupisano ugovoreno pravo preče kupovine.-----

## IX NOTARSKE POUKE-----

Notar je **upozorio** ugovorne strane na sljedeće:-----

1. Da tek upisom u javne knjige Kupac postaje vlasnik nekretnina koje su predmet ovog Ugovora.-----
2. Kupac se može uknjižiti kao vlasnik na predmetnim nepokretnostima, odmah po zaključenju ovog ugovora.-----
3. Na mogućnost ugovaranja i upisivanja predbilježbe u katastru nepokretnosti, objasnio im da i kako predbilježba osigurava sticaoce prava svojine, te ih upozorio na posljedice suprotnog postupanja, **pa su stranke od toga odustale**.-----
4. Da će Notar, po službenoj dužnosti, otpравak ovog ugovora dostaviti Upravi za katastar i državnu imovinu, Upravi prihoda CG i Sekretarijatu za finansije i lokalne javne prihode Opštine Herceg Novi.-----
5. Da su Ugovorne strane dužne podnijeti poresku prijavu Upravi prihoda CG PJ Herceg Novi i Sekretarijatu za finansije i lokalne javne prihode Opštine Herceg Novi u roku od 15 (petnaest) dana od dana zaključenja ovog Ugovora.-----



**X ZAVRŠNE ODREDBE**

Stranke su saglasne da će Notar greške u imenima i brojevima, kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju, nedostatke u obliku i nesaglasnost otpravka notarskog zapisa sa izvornikom, nakon izdavanja otpravka moći ispraviti u svako doba bez učešća stranaka. Strankama će se dostaviti ispravljeni otpravak zapisa.

Ako između izvornika i otpravka notarskog zapisa postoji nesaglasnost u pogledu nekog dijela sadržanog u zapisu, strankama će se dostaviti ispravljeni otpravak sa naznačenjem da se tim otpravkom zamjenjuje raniji otpravak.

U prilogu ovog izvornika nalaze se slijedeće isprave:

- List nepokretnosti 651 K.O. Kumbor, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu CG, PJ Herceg Novi od 24.02.2022. godine, u originalu;
- Rješenje Notarske komore Crne Gore broj NKCG-HN-2/2022 od 28.01.2022. godine, u fotokopiji;
- Punomoćje sačinjeno i ovjereno kod ovog notara pod UZZ br. 64/2022 od 04.02.2022. godine, u fotokopiji;
- Punomoćje ovjereno kod Notara Krivokapić Kuhar Aleksandrom sa službenim sjedištem u Herceg Novom, pod UZZ br. 516/2017 od 03.11.2017. godine, u fotokopiji;
- Specijalno punomoćje Predsjednika Opštine broj 01-1-018-342/22 od 23.02.2022. godine, u originalu;
- Potvrda o računu Punomoćnika prodavca, izdata od CKB banke A.D. Podgorica, u fotokopiji;
- Izveštaj o procjeni sudskog vještaka i procjenjivača dipl. ing. građ. Šinik Dejana od 01.09.2019.godine, u fotokopiji.

Notar konstatuje da su prilozi koji se u fotokopiji prilažu u spisima podudarni sa originalima u koje je Notar izvršio uvid i koji su vraćeni Ugovornim stranama.

Prednje taksativno označeni prilozi Ugovornim stranama su predloženi i pročitani, te Ugovorne strane saglasno izjavljuju da su im svi prilozi bili na raspolaganju prilikom sačinjavanja ove notarski obrađene isprave.

Od ove notarske isprave dobijaju:

Otpravak izvornika:

Prodavac 1 primjerak, bez priloga.

Kupac 1 primjerak, bez priloga.

Uprava prihoda CG, PJ Herceg Novi, bez priloga.

Sekretarijat za finansije i lokalne javne prihode Opštine 1 primjerak, bez priloga.

Uprava za katastar i državnu imovinu CG, PJ Herceg Novi, bez priloga.

Naknada za rad i naknada troškova obračunata je prema notarskoj tarifi tar. br. 1 u iznosu od

170,00€ (jednu stotinu sedamdeset eura) i zakonski PDV 21% (dvadeset jedan procenat).-----

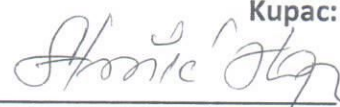
Notar je pročitao akt strankama, nakon čega su stranke izjavile da je postupljeno prema njihovoj volji i dogovoru, da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i svojeručno potpisuju u prisustvu ovog Notara, a nakon čega je zapis potpisao i ovaj Notar.-----

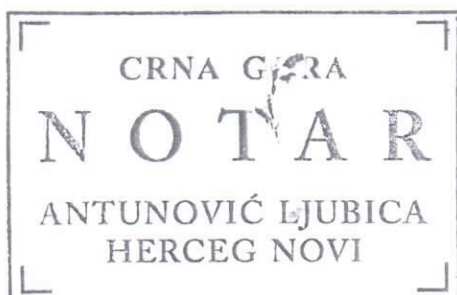
U Herceg Novom, dana 01.03.2022. godine (prvog marta dvije hiljade dvadeset druge godine), u 10:00 časova (deset časova).-----

Prodavac:

  
Malykhina Marina Valerijevna  
p.p. Vujišić Predrag

Kupac:

  
Opština Herceg Novi  
Direkcija za imovinu i zastupanje  
p.p. Stanišić Olga





CRNA GORA  
NOTAR  
LJUBICA ANTUNOVIĆ  
HERCEG NOVI

UZZ br. 149/2022

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

Ja, **notar Ljubica Antunović**, sa službenim sjedištem u Herceg Novom, Ulica Mića Vavića br.1, **potvrđujem** da sam ovaj otpravak, iz predmeta **UZZ broj 149/2022**, 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 7 (sedam) stranica**, bez priloga.

Ovaj otpravak je sastavljen za **Kupca**.

Herceg Novi, 01.03.2022. godine

