

NOTAR

Aleksandra Krivokapić Kuhar

Njegoševa 16, Herceg Novi, email: notar.akuhar@gmail.com

Kontakt tel: +382 67 331 120, +382 69 048074, +382 31 340 749



CRNA GORA

NOTAR

ALEKSANDRA KRIVOKAPIĆ KUHAR

HERCEG NOVI

UL. NJEGOŠEVA BR. 16



UZZ 370/2024

Dana 18.04.2024 godine /osamnaestog aprila dvije hiljade dvadeset četvrte/ u 09:00 h /devet časova/, ovaj notar je sačinio u formi notarskog zapisa, a po zahtjevu stranaka „Ugovor o zakupu“, u izradi kojeg su prisustvovala sledeća lica:-----

1. Zakupodavac-----

Opština Herceg Novi, na adresi: Trg Maršala Tita 2, koju po osnovu punomoćja sačinjenog kod ovog notara UZZ 516/2017 i specijalnog punomoćja broj 01-1-018-615/24-1 od 17.04.2024 godine /sedamnaestog aprila dvije hiljade dvadeset četvrte/, zastupa punomoćnica **Mirić /Savo/ Svetlana**, državljanka Crne Gore, na adresi: [redacted] Herceg Novi, rođena [redacted] godine, JMB [redacted], čiji sam identitet utvrdila na osnovu ličnu kartu broj [redacted] izdatu od PJ Herceg Novi, 12.08.2019. godine, sa rokom važenja do 12.08.2029. godine.-----

2. Zakupac-----

Radanović /Žarko/ Ivanka, državljanka Crne Gore, na adresi: [redacted] Herceg Novi, rođena [redacted] godine, JMB [redacted] čiji sam identitet utvrdila na osnovu lične karte broj [redacted], izdate od PJ Herceg Novi, dana 12.02.2019. godine sa rokom važenja do 12.02.2029. godine.-----

U daljem tekstu prisutni će biti nazvani pojedinačno: zakupodavac i zakupac, a zajedno: ugovorne strane ili ugovarači.-----

PRETHODNE NAPOMENE-----

Između ugovornih strana nije sporno sledeće:-----

1. Da je zakupodavac upisan kao vlasnik na nepokretnosti koja je predmet ovog ugovora, a koja se evidentira u „V“ listu, lista nepokretnosti 203 KO Podi, označena kao stambeni prostor, PD 9, P2, površine 45 m², broj zgrade 1, izgrađene na katastarskoj parceli 61/2 KO Podi:-----

2. Da je dana 01.04.2024. godine /prvog aprila dvije hiljade dvadeset četvrte/ zakupodavac donio Odluku o davanju u zakup predmetnog stambenog prostora u imovini Opštine Herceg Novi, putem dostavljanja zatvorenih ponuda, broj: 01-1-018-

Radanović Ivanka

all

615/24.

3. Da je dana 01.04.2024. godine /prvog aprila dvije hiljade dvadeset četvrte/ Direkcija za imovinu i zastupanje Opštine Herceg Novi objavila javni poziv za davanje u zakup predmetnog stambenog prostora u imovini Opštine Herceg Novi putem dostavljanja zatvorenih ponuda, broj 02-7-427-13/2024. Prednje po početnoj cijeni zakupa koja je u skladu sa izvještajem o procjeni tržišne vrijednosti zakupa predmetne nepokretnosti određena u iznosu od 130,00 € /stotinu trideset eura/ mjesečno, odnosno 1.560,00 € /hiljadu pet stotina šezdeset eura/ godišnje.

4. Da je dana 16.04.2024. godine /šesnaestog aprila dvije hiljade dvadeset četvrte/ zakupodavac donio Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuđača broj: 01-1-018-615/24, kojim je u postupku vođenom po javnom pozivu Direkcije za imovinu i zastupanje broj 02-7-427-13/2024 od 01.04.2024. godine za davanje u zakup predmetnog stambenog prostora prvorangirana jedina pristigla ponuda ponuđača Radanović Ivanke iz Herceg Novog /zakupca u ovom pravnom poslu/, sa ponuđenom cijenom zakupa u iznosu od 131,00 € /stotinu trideset jedan euro/ mjesečno, odnosno 1.572,00 € /hiljadu pet stotina sedamdeset dva eura/ godišnje.

5. Da žele da zaključe ugovor o zakupu na određeno vrijeme, na period od 5 /pet/ godina, /uz mogućnost produženja perioda zakupa/, sa namjenom stanovanja.

6. Da je ovaj notar, shodno Privremenim pravilima za primjenu člana 9. st. 4 i 5 Zakona o notarima određen za postupanje u ovom predmetu, Rješenjem Notarske Komore Crne Gore.

DOKUMENTACIJA

Radi realizacije namjere ugovorne strane su notaru priložile dokumentaciju, koja u originalu ili ovjerenom prepisu predstavlja sastavni dio notarskog akta i to:

1. Punomoćje zakupodavca, sa specijalnim punomoćjem.
2. Ličnu kartu punomoćnika zakupodavca.
3. Ličnu kartu zakupca.
4. List nepokretnosti broj 203 KO Podi Uprave za nekretnine PJ Herceg Novi, izdat na dan sačinjavanja ovog pravnog posla.
5. Rješenje Notarske Komore Crne Gore, broj NKCG-HN-13/2024 od 16.04.2024. godine /šesnaestog aprila dvije hiljade dvadeset četvrte/, kojim se ovaj notar određuje za sačinjavanje ovog pravnog posla.
6. Odluku o davanju u zakup stambenog prostora u imovini Opštine Herceg Novi, putem dostavljanja zatvorenih ponuda broj: 01-1-018-615/24 od 01.04.2024. godine /prvog aprila dvije hiljade dvadeset četvrte/.
7. Javni poziv za davanje u zakup stambenog prostora u imovini Opštine Herceg Novi putem dostavljanja zatvorenih ponuda, broj 02-7-427-13/2024 od 01.04.2024. godine /prvog aprila dvije hiljade dvadeset četvrte/.
8. Zapisnik o pregledu i ocjeni ponuda po Javnom pozivu broj 02-7-427-13/2024 od



au
Regentat Učeno

01.04.2024. godine /prvog aprila dvije hiljade dvadeset četvrte/ za davanje u zakup predmetnog stambenog prostora u imovini u Meljinama, u obj. 1 na kat. parc. 61/2 KO Podi, stambeni prostor, PD9, pov. 45 m², od 12.04.2024. godine /dvanaestog aprila dvije hiljade dvadeset četvrte/, kojim je Komisija za izbor najpovoljnijeg ponuđača konstatovala da je jedina pristigla i ispravna ponuda ponuđača Radanović Ivanke /zakupca iz ovog ugovora/ sa ponuđenom cijenom zakupa u iznosu od 131,00 € /stotinu trideset jedan euro/ mjesečno, odnosno 1.572,00 € /hiljadu pet stotina sedamdeset dva eura/ godišnje.-----

9.Zapisnik o javnom otvaranju ponuda/prijava od 12.04.2024. godine /dvanaestog aprila dvije hiljade dvadeset četvrte/-----

10. Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuđača broj: 01-1-018-615/24, od 16.04.2024. godine /šesnaestog aprila dvije hiljade dvadeset četvrte/-----

11.Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti zakupa nepokretnosti – stambenog prostora PD9 u zgradi br. 1 na kat. parc. 61/2 KO Podi u Meljinama upisanog u LN 203 KO Podi, Opština Herceg Novi, sačinjen od ovlašćenog procjenitelja dipl inž. arh. Zorice Ilić Mračević, od 21.02.2024. godine /dvadeset prvog februara dvije hiljade dvadeset četvrte/, iz kojeg proizilazi da je procijenjena tržišna vrijednost zakupa 130,00 € /stotinu trideset eura/ mjesečno, odnosno 1.560,00 € /hiljadu pet stotina šezdeset eura/ godišnje /bez uračunatog PDV-a/-----

Ugovorne strane su saglasne da notar nema potrebe da provjerava dostavljene priloge /neposrednim uvidom u nadležne registre/ i time ga oslobađaju od odgovornosti, ukoliko podaci iz priloga nisu tačni. Priloge su dostavile ugovorne strane, sem priloga pod rednim brojem 4 - predmetni list nepokretnosti koji je notar pribavio na dan sačinjavanja ugovora, sa sadržajem su upoznati, pažljivo su ih pregledali i potvrđuju da u istima nije bilo izmjena od dana izdavanja do dana sačinjavanja ovog ugovora.-----

Notar je prihvatila priloge kao vjerodostojne u pogledu identifikacije učesnika i nepokretnosti koja je predmet ugovora /prema priloženim dokazima/, a iz razgovora sa ugovornim stranama, utvrdila da su sposobne i ovlašćene i da imaju pravu i ozbiljnu volju, da u prisustvu notara, koji postupa u okviru propisanih nadležnosti, zaključuje:-----

-----UGOVOR O ZAKUPU NEPOKRETNOSTI-----

I/1 Na osnovu prepisa lista nepokretnosti broj 203 KO Podi utvrđuje se da je zakupodavac upisan kao vlasnik u obimu prava 1/1 na nepokretnosti:-----

Iz "V" lista na:-----

-stambenom prostoru, PD 9, P2, površine 45 m², broj zgrade 1, izgrađene na katastarskoj parceli 61/2 KO Podi, -----

I/2 U "G" listu na naznačenoj nepokretnosti iz "V" lista ne postoje upisani tereti ni ograničenja. -----

II PRENOS - OBAVEZE ZAKUPODAVCA-----

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

Zakupodavac se obavezuje da prenese pravo korišćenja na zakupca na predmetnoj nepokretnosti bliže označenoj u sadržini rubruma I /jedan/ ovog ugovora i da joj istu preda u državinu na dan zaključenja i ovjere ovog ugovora.-----

III TRAJANJE ZAKUPA -----

Ugovorne strane su saglasne da ovaj ugovor zaključuju na određeno vrijeme, na period od 5 /pet/ godina, tj. od 18.04.2024 godine /osamnaestog aprila dvije hiljade dvadeset četvrte/ do 18.04.2029. godine /osamnaestog aprila dvije hiljade dvadeset devete/. -----

Ugovorne strane su saglasne da mogu produžiti ugovoreni period zakupa, ukoliko bude postojala obostrana saglasnost o bitnim elementima ugovora, o čemu će ugovorne strane sačiniti aneks ovog ugovora ili poseban pravni posao.-----

Ugovorne strane su saglasne da svaka od strana ima pravo na jednostrani raskid ovog ugovora nakon isteka svake godine zakupa, za slučaj da druga strana ne poštuje odredbe iz ovog ugovora.-----

IV OBAVEZE ZAKUPCA -----

Zakupac se obavezuje:-----

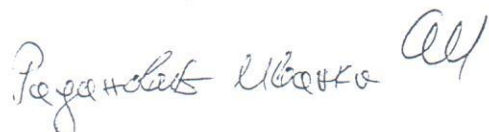
- da nepokretnost iz ovog ugovora upotrebljava kao dobar domaćin, za stanovanje. --
- da plaća zakupninu na način i u rokovima ugovorenim ovim ugovorom, uz upozorenje da je neuredno plaćanje bilo koje novčane obaveze raskidni uslov.-----
- da redovno, odmah po prispjeću, plaća dažbine koje prate redovnu upotrebu nepokretnosti (utrošak električne energije, vode, komunalne usluge, telefona i drugo),
- da ne može izvoditi radove (renoviranje) na nepokretnosti koja je predmet zakupa, bez pisane saglasnosti zakupodavca,-----
- da stambeni prostor koji je predmet ovog Ugovora ne može izdavati dalje u podzakup, osim uz prethodnu pisanu saglasnost Zakupodavca. Podzakupni odnos ne utiče na prava i obaveze iz ovog ugovora i prestaje najkasnije prestankom zakupa. -----
- da naknadi svu štetu nastalu na stanu ili stvarima.-----
- da preda zakupodavcu nepokretnosti u stanju bez oštećenja nakon prestanka/raskida ugovora o zakupu. -----
- da vrši popravke na stvarima i instalacijama stana do kojih dođe kao posljedica redovne upotrebe istih.-----

V UGOVORENA CIJENA -----

Zakupac je dužan zakupodavcu plaćati zakupninu za ugovoreni period zakupa (period od 18.04.2024 godine /osamnaestog aprila dvije hiljade dvadeset četvrte/ do 18.04.2029. godine /osamnaestog aprila dvije hiljade dvadeset devete/.u iznosu od po 131, 00 € /sto trideset jedan euro/ mjesečno, koji iznos je dužan platiti najkasnije



Regent UZZ 370/2024



do 5 - og /petog/ u mjesecu za tekući mjesec, uplatom na račun zakupodavca broj 510-9066121-89 kod CKB Banke /Ostali prihodi, prihodi organa/.

Zakupac se obavezuje da na dan zaključenja ovog ugovora uplati na račun zakupodavca iznos od 31,00 € /trideset jedan euro/ na ime zakupnine (budući da je zakupac uplatio zakupodavcu iznos od 100,00 € /stotinu eura/ na ime depozita, koji iznos se uračunava u prvu ratu zakupnine.

VI TERETI I OGRANIČENJA

Zakupodavac garantuje zakupcu da predmetna nepokretnost nije opterećena bilo kakvim upisanim ili neupisanim teretima. Takođe garantuje zakupcu da predmetna nepokretnost predstavlja vlasništvo zakupodavca stečeno građenjem.

VII MATERIJALNI I PRAVNI NEDOSTACI

Zakupodavac garantuje zakupcu da predmetna nepokretnost nema nikakvih materijalnih ni pravnih nedostataka. Ugovorne strane su saglasne da zakupodavac odgovara za: **materijalne** nedostatke ukoliko postoje u trenutku zaključenja ugovora, kao i za one koji se pojave poslije prelaska rizika na zakupca, a posljedice su uzroka koji je postojao prije toga i **pravne** ukoliko postoje bilo kakva prava koja isključuju, umanjuju ili ograničavaju prava zakupca o čijem postojanju zakupac nije obaviješten, niti bi pristao da uzme stvar /nepokretnost/ opterećenu tim pravima.

Zakupodavac se obavezuje da će u zakonskom roku štiti zakupca od eventualnih zahtjeva u vezi sa nepokretnošću iz ovog ugovora upućenih od strane trećih lica /zaštita od evikcije/ i da će zakupcu nadoknaditi sve troškove i eventualnu štetu ako bi se naknadno utvrdio neki od materijalnih ili pravnih nedostataka.

VIII PRESTANAK ZAKUPA

Ugovorne strane su saglasne da zakup po ovom ugovoru prestaje u sledećim slučajevima:

- Istekom ugovorenog perioda zakupa,
- Sporazumnim raskidom ovog ugovora.
- Jednostranim raskidom.
- neizvršavanjem obaveza od strane zakupca preuzetih ovim ugovorom.
- dejstva više sile
- kad jedna strana proslijedi drugoj ugovornoj strani pismeni otkaz po osnovu prethodne dvije tačke

Ugovorne strane saglasno ugovaraju jednostrani otkazni rok od 30 /trideset/ dana, a koji teče od dana saopštavanja otkaza, koji se dostavlja pismenim putem, preporučenom pošiljkom ili ličnom dostavom na adrese iz ovog ugovora.

IX PRELAZAK POSJEDA, KORISTI, TERETI I OPASNOSTI



Pejo Vukobrat Ubovica

ay

Zakupac je upoznat sa nepokretnošću koja je predmet zakupa i sa stanjem u kojem se nalazi, koju će kao takvu preuzeti, praznu u viđenom stanju.

X TROŠKOVI

Ugovorne strane su saglasne da troškove sastava ovog ugovora plati zakupodavac.

Ugovorne strane su saglasne da troškove na ime utrošene struje, vode, komunalnih usluga, telefona i drugih dažbina koje prate redovnu upotrebu nepokretnosti plaća zakupac od dana zaključenja ugovora.

XI SAGLASNOST I ODOBRENJA

Ugovorne strane su saglasne da Zakupac može istaći sopstvena obilježja sa spoljne strane zakupljenog prostora.

XII NADLEŽNOST SUDA

Ugovorne strane su saglasne da će sve nastale sporove rješavati sporazumom, a u slučaju nemogućnosti rješavanja istih, mirnim putem, ugovaraju nadležnost Osnovnog suda u Herceg Novom.

XIII OVLAŠĆENJE ZA ISPRAVKU GREŠAKA

Ugovorne strane ovlašćuju notara da može, nakon izdavanja otpravka izvornika, jednostranom pisanom izjavom (službenom zabilješkom) ispraviti greške u imenima i brojevima kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju, o čemu će obavijestiti ugovorne strane.

XIV POUKE I UPOZORENJA

Notar je upozorio i poučio ugovorne strane u sledećem:

- Da je zakupodavac dužan zakupcu predati nepokretnost u stanju u kojem je zakupac može upotrebiti za svrhu za koju je namijenjena, svrha stanovanja.
- Da je zakupac dužan da obavijesti zakupodavca o svakoj nepredviđenoj opasnosti koja bi ugrozila zakupljenu nepokretnost, da bi mogli preduzeti potrebne mjere u svrhu zaštite nepokretnosti.
- Da je zakupac dužan snositi troškove popravki izazvanih redovnom upotrebom nepokretnosti, kao i troškove tekućeg i investicionog održavanja.
- Da je zakupac dužan po prestanku ugovora o zakupu predati zakupodavcu nekretninu, u skladu sa preuzetim obavezama iz ovog ugovora.
- Da zakupac ne odgovara za oštećenja nastala usljed dotrajalosti nepokretnosti ili za

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

istrošenost koja nastaje upotrebom pokretnih i nepokretnih stvari. Ugovorne strane su saglasne u vezi sa navedenim.

-Da zakup prestaje ako zakupljenu nepokretnost bude uništena dejstvom više sile, s tim da za slučaj djelimičnog uništenja ili oštećenja ugovorne strane mogu koristiti kao osnov za izmjenu ovog ugovora u pogledu produžetka roka trajanja zakupa ili iznosa zakupnine ili neki drugi vid međusobnih ustupaka, ukoliko se ukaže potreba za tim.

-Da za ovaj ugovor nije potrebna forma notarskog zapisa. Ugovorne strane insistiraju na zaključenje ovog ugovora upravo u toj formi.

XV ZAVRŠNE ODREDBE

Saglasnost za paraf i potpis:

Notar je izvornik pročitao ugovornim stranama, koje izjavljuju da su ga razumjele i da sadržina odgovara njihovoj slobodno izraženoj volji, u znak čega sve stranice izvornika parafiraju i na kraju potpisuju, a nakon njih to čini i notar.

Opravci izvornika dostavljeni:

- Zakupodavcu, jedan primjerak,
- Zakupcu, jedan primjerak,
- Upravi prihoda PJ Herceg Novi, jedan primjerak.

Obračun naknade:

Osnovica za obračun naknade notara je utvrđena u iznosu od 7.860,00 € /sedam hiljada osam stotina šezdeset eura/, što odgovara ukupnoj zakupnini za ugovoreni period.

Naknada za sastav ovog izvornika obračunata je po:

-TB 1 u iznosu od 120,00 €.

-PDV 21% u iznosu od 25,20 €, što ukupno za uplatu iznosi 145,25 €, za koju je izdat fiskalni račun.

Broj strana i priloga:

Izvornik se sastoji od 8 (osam) strana i 11 (jedanaest) priloga, koji su označeni u rubrumu "dokumentacija".

Datum sastavljanja izvornika:

U Herceg Novom, 18.04.2024 godine /osamnaestog aprila dvije hiljade dvadeset četvrte/ završeno u 09:30 /devet časova i trideset minuta/.

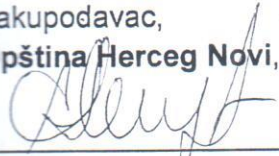
UGOVORNE STRANE:

Blizif

Registrator UZZ

ay

Zakupodavac,
Opština Herceg Novi,



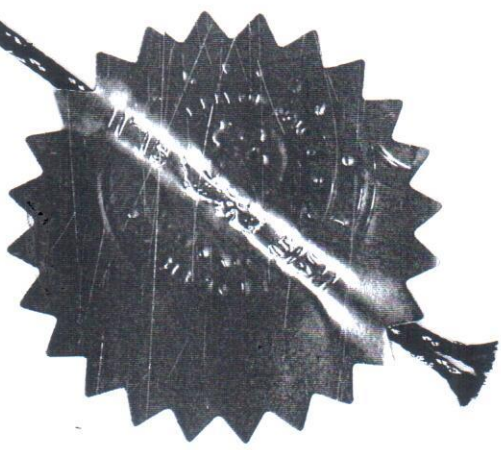
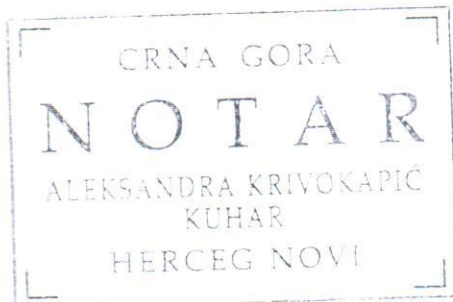
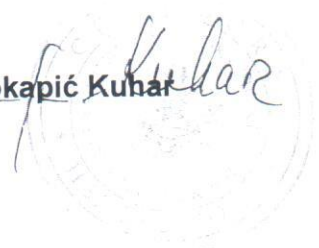
punomoćnica **Mirić Svetlana**

Zakupac,



Radanović Ivanka

Notar,
Aleksandra Krivokapić Kuhar





CRNA GORA
NOTAR
ALEKSANDRA KRIVOKAPIĆ KUHAR
HERCEG NOVI
UL. NJEGOŠEVA BR.16

UZZ 370/2024

POTVRDA OTPRAVKA IZVORNIKA

Ja, notar Aleksandra Krivokapić Kuhar,-----

POTVRĐUJEM-----

da sam ovaj **otpravak**, iz predmeta **UZZ 370/2024** uporedila sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da je doslovno podudaran sa izvornikom.-----

Otpravak je ovjeren, sastoji se od 8 /devet/ strana i sa priložima, sačinjen je za **zakupodavca**.-----

Herceg Novi, 18.04.2024. godine /osamnaesti april dvije hiljade dvadeset četvrte/.-----



Notar

Aleksandra Krivokapić Kuhar

