

# NOTAR

---

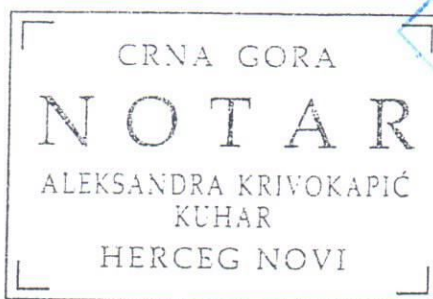
*Aleksandra Krivokapić Kuhar*

Njegoševa 16, Herceg Novi, email: [notar.akuhar@gmail.com](mailto: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



OTPRAVAK  
DIJELA AKTA

UZZ 914/2022

Dana 12.08.2022. godine /dvanaestog avgusta dvije hiljade dvadeset druge/ u 11:00 h /jedanaest časova/, ovaj notar je sačinila na zahtjev stranaka u formi notarskog zapisa „**Ugovor o prodaji nepokretnosti**”, u izradi kojeg su neposredno prisustvovala sledeća lica:-----

**1. Prodavac** -----

**Požgaj /Božo/ Milanka**, državljanka Crne Gore, na adresi: Nikole Ljubibratića br 37, Herceg Novi, bračno stanje: udata, rođena 22.11.1946. godine, JMB 2211946245028, čiji sam identitet utvrdila na osnovu lične karte broj I232J9493, izdate od PJ Herceg Novi, 23.11.2021. godine sa rokom važenja do 23.11.2061.godine.-----

**2. Kupac** -----

**Opština Herceg Novi**, na adresi: Trg Maršala Tita 2, koju po osnovu punomoćja sačinjenog kod ovog notara UZZ 516/2017 i specijalnog punomoćja broj 02-5-018-1456/22-3 od 10.08.2022. godine, zastupa punomoćnica **Mirić /Savo/ Svetlana**, državljanka Crne Gore, na adresi: ul. Nikole Ljubibratića br. 66a, Herceg Novi, rođena 04.12.1977. godine, JMB 0412977245067, čiji sam identitet utvrdila na osnovu ličnu kartu broj 830891937, izdatu od PJ Herceg Novi, 12.08.2019. godine, sa rokom važenja do 12.08.2029. godine.-----

U daljem tekstu prisutni će biti nazvani pojedinačno: prodavac i kupac, a zajedno: ugovorne strane ili strane.-----

**PRETHODNE NAPOMENE**-----

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

1. Da žele da zaključe ugovor kojim bi prodavac na kupca prenijela pravo susvojjine na nepokretnosti koja se nalazi na teritoriji Opštine Herceg Novi, a upisana je u "A" listu, lista nepokretnosti 630 KO Kumbor. -----

*M. Požgaj*

*Bl.*

*all*



2. Da je kupac donio odluku o pripremi zemljišta za komunalno opremanje pribavljanjem imovine, u cilju sprovođenja dijela Programa uređenja prostora Opštine Herceg Novi za 2022. godinu u dijelu III uređenje građevinskog zemljišta – sredstva za rješavanje imovinsko pravnih odnosa za sprovođenje planskih dokumenata.-----

3. Da se ugovornim stranama izda djelimičan otpravak izvornika, a cjelovit u vrijeme kad notar dobije obavještenje od prodavca da je ugovorena cijena isplaćena u cjelosti ili da kupac dostavi dokaze o izvršenoj uplati kupoprodajne cijene na račun prodavca, što će isti učiniti u formi ovjerene izjave kod notara ili zabilješkom sačinjenu od strane notara, a potpisanu od strane prodavca koja će biti u prilog ovog izvornika ili kupac dostavi dokaze o izvršenoj uplati kupoprodajne cijene na račun prodavca prema ugovorenoj dinamici plaćanja.-----

### DOKUMENTACIJA-----

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

1. Ličnu kartu prodavca.-----
2. Punomoćje i specijalno punomoćje kupca.-----
3. Ličnu kartu punomoćnika kupca.-----
4. List nepokretnosti broj 630 KO Kumbor, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Herceg Novi.-----
5. Odluku Predsjednika opštine kupca, kojom se odobrava zaključenje ovog pravnog posla.-----
6. Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti sačinjeno od ovlaštenog procjenitelja Zorice Ilić Mračević, od maja 2022. godine.-----
7. Rješenje notarske komore CG kojim se određuje ovaj notar za zaključenje ovog pravnog posla.-----

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 naznačenih priloga nijesu tačni. Priloge su dostavile ugovorne strane, 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 prihvatio priloge kao vjerodostojne u pogledu identifikacije učesnika i nepokretnosti koja je predmet ugovora /prema priloženim dokazima/, a iz razgovora sa ugovornim stranama, utvrdio da su sposobne i ovlašćene i da imaju pravu i ozbiljnu volju, da u prisustvu notara, koji postupa u okviru propisanih nadležnosti, zaključče:-----

### -----UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI-----

#### I IDENTIFIKACIJA NEPOKRETNOSTI-----

*h. Perić*

*DL*

*all*



I/1 Na osnovu lista nepokretnosti broj **630 KO Kumbor** utvrđuje se da je prodavac upisana kao suvlasnica u obimu prava od 75/840 na nepokretnosti:-----

Iz "A" lista na:-----

-kat. parc.147, plan skica: 5 17 0, način korišćenja: nekategorisani putevi, površine 1550 m2.-----

I/2 Iz "G" lista da na naznačenoj nepokretnosti ne postoje upisani tereti i ograničenja koji se odnose na suvlasnički dio prodavca.-----

## II PRENOS - OBAVEZE PRODAVCA-----

Prodavac se obavezuje da prenese pravo susvojinu u obimu prava od 75/840 na kupca, na nepokretnosti bliže označenoj u rubrumu I /jedan/ ovog ugovora, koja se evidentira u "A" listu, lista nepokretnosti broj 630 KO Kumbor kod Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Herceg Novi i da mu istu preda u državinu u vrijeme kada ugovorena cijena bude isplaćena u cjelosti.-----

## III UGOVORENA CIJENA-----

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da cijena – vrijednost predmetne nepokretnosti iznosi ukupno **22.901,00 € /dvadeset dvije hiljade devetsto jedan eura/**, koliko je procjenila ovlašćeni procjenjivač Zorica Ilić Mračević /165,48 € po 1m2/.-----

Ugovorenu cijenu kupac će isplatiti na tri godišnje rate i to na sledeći način:-----

- **prvu ratu** u iznosu od **7.634,00 € /sedam hiljada šesto trideset četiri eura/** u roku od tri radna dana od dana zaključenja ovog ugovora, prenosom novčanih sredstava na račun prodavca broj računa: 535-2100200003081-26 kod Prve banke CG osnovana 1901.-----

- **drugu ratu** u iznosu od **7.634,00 € /sedam hiljada šesto trideset četiri eura/** najkasnije do 12.08.2023. godine /dvanaestog avgusta dvije hiljade dvadeset treće/, prenosom novčanih sredstava na račun prodavca broj računa: 535-2100200003081-26 kod Prve banke CG osnovana 1901.-----

- **treću ratu** u iznosu od **7.634,00 € /sedam hiljada šesto trideset četiri eura/** najkasnije do 12.08.2024. godine /dvanaestog avgusta dvije hiljade dvadeset četvrte/, prenosom novčanih sredstava na račun prodavca broj računa: 535-2100200003081-26 kod Prve banke CG osnovana 1901.-----

Ugovorne strane su saglasne da označeni rokovi predstavljaju bitne elemente ugovora.-----

*M. Pažoj* *De*

*all*



Ugovorne strane su saglasne da eventualne troškove bankarske provizije snosi kupac.

Ugovorne strane su saglasne da će odnose u vezi povraćaja isplaćenog dijela cijene ukoliko ne dođe do isplate cjelokupnog iznosa regulisati naknadno, aneksom ovog ugovora.

#### IV TERETI I OGRANIČENJA

Prodavac garantuje kupcu da predmetna nepokretnost nije opterećena bilo kakvim upisanim ili neupisanim teretima.

#### V IZJAVE ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)



#### VI DJELIMIČAN OTPRAVAK IZVORNIKA

Ugovorne strane su saglasne da se rubrum V /pet/ prekrije klauzulom: "izostavljeno zbog izdavanja dijela otpravka" u primjerku otpravka za ugovorne strane, da se istima izda djelimičan, a cjelovit otpravak izvornika u vrijeme kada za to budu ispunjeni uslovi.

Djelimičan otpravak ovog izvornika, poslužiće kupcu za transfer novca na račun prodavca, radi isplate ugovorene cijene u cjelosti.

#### VII MATERIJALNI I PRAVNI NEDOSTACI

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

Prodavac se obavezuje da će u zakonskom roku štititi kupca od eventualnih zahtjeva u vezi sa ovom nepokretnošću upućenih od trećih lica /zaštita od evikcije/ i da će

M. Požeg

Al

Al



kupcu nadoknaditi sve troškove i eventualnu štetu ako bi se naknadno utvrdio neki od materijalnih ili pravnih nedostataka, sa kojima kupac nije upoznat.-----

Prodavac garantuje kupcu da su svi troškovi koji terete predmetnu nepokretnost u pogledu bilo kakvih dažbina plaćeni.-----

Ugovorne strane su saglasne da godišnji porez na imovinu za 2022. godinu /dvije hiljade dvadeset drugu/ u cjelosti plati prodavac.-----

Kupac u vezi upisane površine nepokretnosti iz ovog ugovora nema prigovora i saglašava se da se radi o nepokretnosti koju želi da posjeduje u pogledu površine i oblika.-----

#### VIII PRELAZAK POSJEDA, KORISTI, TERETI I OPASNOSTI-----

Ugovorne strane su saglasne da rizik slučajne propasti stvari prelazi na kupca danom preuzimanja. Kupac je upoznat sa faktičkim stanjem nepokretnosti i saglasan je da istu preuzima u viđenom stanju.-----

#### IX TROŠKOVI I POREZ-----

Ugovorne strane su saglasne da troškove sastava ovog ugovora plati kupac, uključujući i porez na promet nepokretnosti.-----

#### X SAGLASNOST I ODOBRENJA-----

Notar je ugovorne strane poučio i upozorio na zakonske odredbe o imovini koja je predmet bračne tekovine i da je takva imovina vlasništvo bračnih drugova na jednake djelove, po sili zakona, ako nije drugačije ugovoreno. S tim u vezi prodavac se izjašnjava da se radi o njenoj posebnoj imovini, stečenoj nasljeđem, na kojoj nema nikakvih ograničenja u pogledu raspolaganja.-----

Ugovorne strane su saglasne da je prodavac ostalim suvlasnicima na označenoj kat parceli 147 KO Kumbor ponudio da iskoristi zakonsko pravo preče kupovine i da su obavijestili prodavca da ne žele da koristi to pravo, o čemu će dokaze dostaviti kupcu bez posredovanja ovog notara i time oslobađaju notara odgovornosti.-----

#### XI NADLEŽNOST SUDA-----

Ugovorne strane će odnose u vezi sa ovim ugovorom rješavati mirnim putem i sporazumno, a u nemogućnosti takvog rješenja saglasno ugovaraju mjesnu nadležnost Osnovnog suda u Herceg Novom.-----

#### XII PODNOŠENJE ZAHTJEVA ZA UPIS PRAVA-----

*M. Paizaj* *Alb*

*all*



Kupac izjavljuje da će sam, o svom trošku, podnijeti zahtjev za upis prava iz ovog ugovora.

### 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 i nadležne upravne organe.

### XIV POUKE I UPOZORENJA

Notar je upozorio i poučio ugovorne strane u sledećem:

1. Da ovaj ugovor samo kao cjelovit akt predstavlja pravni osnov za sticanje prava susvojine, te da se na osnovu njega tek uknjižbom kod Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Herceg Novi, stiče to pravo.
2. Da djelimičan otpravak ovog izvornika može poslužiti kupcu za transfer novca na račun prodavaca.
3. Da materijalni i pravni nedostaci ne oslobađaju odgovornosti prodavca ukoliko je nepokretnost u času prelaska rizika na kupca imala nedostatke koji su prodavcu bili poznati ili nisu mogli ostati nepoznati, kao i to da prodavac odgovara i za one materijalne nedostatke koji se pojave poslije prelaska rizika na kupca ako su posledice uzroka koji je postojao prije toga.
4. Da u pogledu ugovorenih rokova za plaćanje cijene, kao bitnih elemenata, ugovor ima značaj fiksnog posla, što pretpostavlja mogućnost raskida ugovora po sili zakona, ukoliko cijena ne bude plaćena u roku. U slučaju ispunjenja uslova za raskid ugovora po sili zakona, prodavac može održati ugovor na snazi ako po isteku roka za isplatu cijene, bez odlaganja, obavijesti kupca o novom roku. Ugovor poslije dostavljanja obavještenja se ne raskida po sili zakona, već prodavac mora obavijestiti kupca da raskida ugovor, ukoliko kupac i u naknadno određenom roku ne ispuni obavezu. ---
5. Da je notar u obavezi da ugovor dostavi nadležnim organima, radi postupanja u skladu sa ovlašćenjima.
6. Da je za imovinu stečene za vrijeme trajanja braka potrebna saglasnost bračnog druga prodavca, te da isti nije dostavio pravni osnov sticanja predmetne nepokretnosti – rješenje o nasljeđivanju. Ugovorne strane saglasno izjavljuju da navedeno među njima nije sporno, te da će prodavac neposredno kupcu, na njegov

M. Pačeg

Bl.

Alf



zahtjev, dostaviti rješenje o nasljeđivanju, bez posredovanja ovog notara.-----

7.O obavezi prodavca da napravi ponudu drugim suvlasnicima za sticanje prava susvojinu na predmetnoj nepokretnosti, po osnovu njihovog zakonskog prava preče kupovine, te na posljedice u slučaju suprotnog postupanja (ukoliko mu nije napravila ponudu, drugi suvlasnici imaju pravo da zahtijevaju od nadležnog suda da se predmetne nepokretnosti njima ustupe pod uslovima iz ovog ugovora - pravo prekupa). I pored nedostatka dokaza o napravljenoj ponudi i odgovorima na istu ugovorne strane istrajavaju u zaključenju ovog ugovora, oslobađaju notara odgovornosti, preuzimajući rizik ovakve odluke na sebe – da drugi suvlasnici izraze namjeru da žele da koriste zakonsko pravo preče kupovine.-----

#### XV ZAVRŠNE ODREDBE-----

##### Adrese za dostavu rješenja:-----

Nadležni organi mogu dostaviti rješenja o upisu prava koja proizilaze iz ovog ugovora po osnovu njihovih nadležnosti na sledećoj adresi:-----

-za prodavca i za kupca na adresama iz ovog ugovora.-----

##### Djelimičan otpравak izvornika dostavljen:-----

-Kupcu, jedan primjerak, koji mu služi za transfer novca.-----

-Prodavcu, jedan primjerak,-----

-Upravi za katastar i državnu imovinu PJ Herceg Novi, jedan primjerak -----

##### Otpравci izvornika biće dostavljeni nakon isplate ugovorene cijene u cjelosti:--

-Prodavcima po jedan primjerak, -----

-Kupcu, jedan primjerak, -----

-Upravi prihoda PJ Herceg Novi, jedan primjerak, -----

-Upravi lokalnih javnih prihoda, jedan primjerak,-----

-Upravi policije, Sektor za finansijsko obavještajne poslove, jedan primjerak.-----

##### Obračun naknade:-----

Naknada za sastav ovog izvornika obračunata je po: -----

-TB 1 u iznosu od 170,00 €.-----

-PDV 21 % u iznosu 35,70 €, što ukupno za uplatu iznosi 205,70 € za koju je izdat fiskalni račun. Ugovorna strana iz rubruma "Troškovi i porez" svojim potpisom na ovom notarskom zapisu potvrđuje da je primila fiskalni račun i fakturu. -----

##### Broj strana i priloga:-----

Ovaj izvornik sastoji se od 8 /osam/ strana i 7 /sedam/ priloga, koji su označeni u rubrumu "dokumentacija".-----

##### Saglasnost za paraf i potpis:-----

*M. Pažić*

*[Signature]*

*[Signature]*



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. -----

Datum sastavljanja izvornika:-----

U Herceg Novom, 12.08.2022. godine /devanaestog avgusta dvije hiljade dvadeset druge/, završeno u 11:30 h /jedanaest časova i trideset minuta/.-----

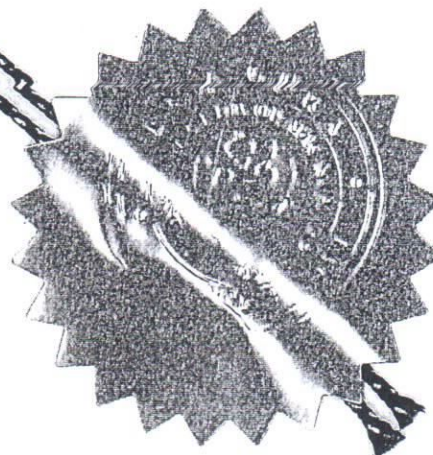
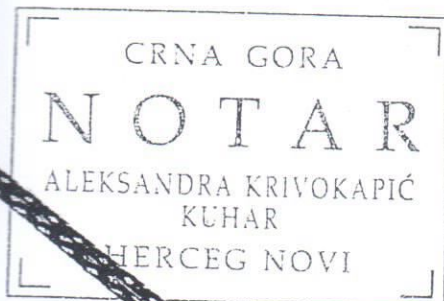
UGOVORNE STRANE:-----

Prodavac, \_\_\_\_\_

Požgaj Milanka

Kupac, Opština Herceg Novi \_\_\_\_\_

Mirić Svetlana, punomoćnica







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

UZZ 914/2022

POTVRDA O PONOVNOM IZDAVANJU DJELIMIČNOG OTPRAVKA

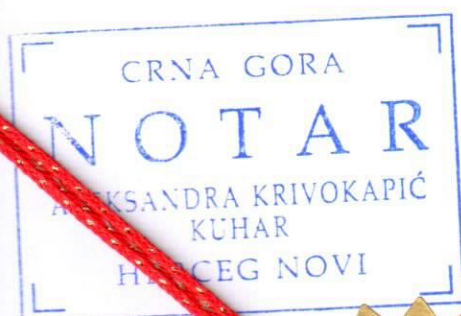
Ja, notar Aleksandra Krivokapić Kuhara, -----  
-----

POTVRĐUJEM-----  
-----

da sam ovaj **otpravak**, iz predmeta **UZZ 914/2022**, 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/ strana i bez priloga, po nalogu stranaka, sastavljen je za **kupca**.-----  
-----

Herceg Novi, 12.08.2022. godine /dvanaestog avgusta dvije hiljade dvadeset druge-----  
-----



Notar   
**Aleksandra Krivokapić Kuhar**  