

# NOTAR

---

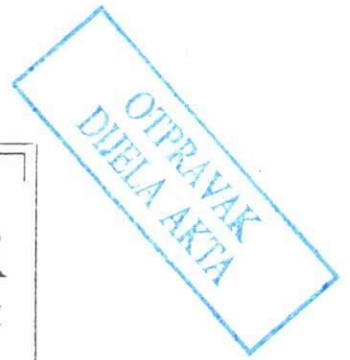
*Aleksandra Krivokapić Kuhar*

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**



**UZZ 1654/2022**

Dana 07.12.2022. godine /sedmog decembra dvije hiljade dvadeset druge/ u 08:00 h /osam 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** -----

**Sijerković /Đorđe/ Miloš**, državljanin Crne Gore, na adresi: Kumborskih ribara br 7, Kumbor, bračno stanje: oženjen, rođen 05.03.1990. godine, JMB 0503990231992, čiji sam identitet utvrdila na osnovu lične karte broj I1U865561, izdate od PJ Herceg Novi, 24.11.2022. godine sa rokom važenja do 24.11.2032.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 01-1-018-2331/22 od 28.11.2022. godine, zastupa punomoćnica **Stanišić Olga**, rođena 05.10.1980. godine, JMB 0510980236992, čiji sam identitet utvrdila na osnovu lične karte broj I11766G25, izdate od PJ Herceg Novi, 15.06.2022. godine, sa rokom važenja do 15.06.2032. 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 prenio pravo susvojine na nepokretnosti koja se nalazi na teritoriji Opštine Herceg Novi, a upisana je u "A" listu, lista nepokretnosti 630 KO Kumbor. -----

**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.-----

### 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, 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, utvrdila 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-----

I/1 Na osnovu lista nepokretnosti broj **630 KO Kumbor** utvrđuje se da je prodavac upisan kao suvlasnik u obimu prava od **94/840** na nepokretnosti:-----

*C. Mb*

*♡*

*all*

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 susvojinje u obimu prava od **94/840** na kupca, na nepokretnosti bliže označenoj u sadržini rubruma 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 **28.704,00 € /dvadeset osam hiljada sedamsto četiri 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 **9.568,00 € /devet hiljada petsto šezdeset osam eura/** u roku od 8 radnih dana od dana zaključenja ovog ugovora, prenosom novčanih sredstava na račun prodavca broj računa: 530-0500100055140-48 kod NLB Banka ad Podgorica.-----

**-drugu ratu** u iznosu od **9.568,00 € /devet hiljada petsto šezdeset osam eura/** najkasnije do 07.12.2023. godine /sedmog decembra dvije hiljade dvadeset treće/, prenosom novčanih sredstava na račun prodavca broj računa: 530-0500100055140-48 kod NLB Banka ad Podgorica.-----

**-treću ratu** u iznosu od **9.568,00 € /devet hiljada petsto šezdeset osam eura/** najkasnije do 07.12.2024. godine /sedmog decembra dvije hiljade dvadeset četvrte/, prenosom novčanih sredstava na račun prodavca broj računa: 530-0500100055140-48 kod NLB Banka ad Podgorica.-----

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

Ugovorne strane su saglasne da bankarske troškove-provizije prenosa novčanih sredstava na račun prodavca snosi kupac u cjelosti /neto iznos na račun prodavca/.-----

CA

SO

all

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

CB

LB

all

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 njegovoj 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

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 susvojinje, te da se na osnovu njega tek uknjižbom kod Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Herceg Novi, stiće 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

C. B.

SB

CCP

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

7.O obavezi prodavca da napravi ponudu drugim suvlasnicima za sticanje prava susvojine 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 napravljenju 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 otpravak 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 -----

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

-Prodavcu, 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:-----

CA

Q

ae



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, 07.12.2022. godine /sedmog decembra dvije hiljade dvadeset druge/, završeno u 08:30 h /osam časova i trideset minuta/.

**UGOVORNE STRANE:** -----

Prodavac,

Sijerković Miloš

**Sijerković Miloš**

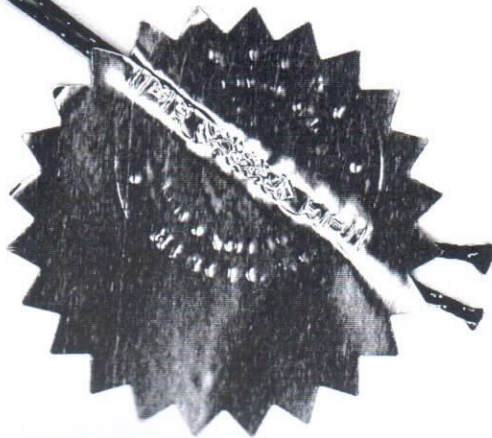
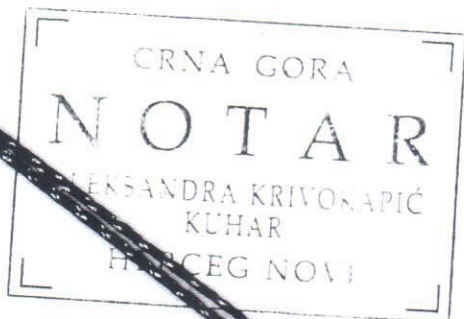
Kupac, **Opština Herceg Novi**

Stanišić Olga

**Stanišić Olga, punomoćnica**



Notar,  
Aleksandra Krivokapić Kuhar





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

UZZ 1654/2022

POTVRDA OTPRAVKA DIJELA IZVORNIKA

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

POTVRĐUJEM-----

-da sam ovaj **otpravak dijela akta**, iz predmeta **UZZ 1653/2022**, uporedila sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da je doslovno podudaran sa izvornikom osim na strani 4 rubruma V /pet/ gdje je u ovom otpravku izostavljena clausula intabulandi.-----

Otpravak je ovjeren, sastoji se od 8 /osam/ strana i 7 priloga po nalogu stranke, sastavljen je za **kupca**.-----

Herceg Novi, 07.12.2022. godine /sedmog decembra dvije hiljade dvadeset druge/.-----



  
Notar  
Aleksandra Krivokapić Kuhar



**NOTARSKOJ KOMORI CRNE GORE**

**Bulevar Mihaila Lalića 42  
Podgorica**

**ZAHTJEV**

za određivanje notara koji će sastaviti notarski zapis iz člana 9. stav 4. Zakona o notarima ("Službeni list RCG", br. 68/2005 i "Službeni list CG", br. 49/2008 i 55/2016)

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA:** OPŠTINA HERCEG NOVI, DIREKCIJA ZA INOVINNE I ZASTUPANJE  
(državni organ, organ državne uprave, organ lokalne samouprave, ustanova, drugo pravno lice koje vrši javna ovlaštenja, privredno društvo u kojima je država većinski vlasnik kapitala)

Molimo da na osnovu člana 9. stav 4. i 5. Zakona o notarima odredite teritorijalno nadležnog notara koji će sačiniti notarski zapis o sljedećem pravnom poslu:

1. **VRSTA PRAVNOG POSLA:** UGOVOR O PRODAJI  
(ugovor o prodaji nepokretnosti, ugovor o hipoteci, založna izjava i sl.)

2. **STRANKE:** (u slučaju založne izjave i založni povjerilac):

- a) OPŠTINA HERCEG NOVI  
(svojstvo u pravnom poslu, ime, prezime, odnosno firma za pravno lice, adresa, e-mail adresa)
- b) SIJERKOVIĆ MILOŠ
- c) \_\_\_\_\_

3. **PREDMET I OSNOV PRAVNOG POSLA:**

UGOVOR O PRODAJI  
(kratka oznaka nepokretnosti, ugovora o kreditu, ugovora o naknadi za komunalno opremanje zemljišta ili drugog osnova za zaključenje pravnog posla)

4. **DRUGE INFORMACIJE POTREBNE ZA IDENTIFIKACIJU PRAVNOG POSLA**

UGOVOR O PRODAJI KAT. PARC. 147 KO KUMBOR  
UGOVORNE STRANE: OPŠTINA H. NOVI KAO  
KUPAC I SIJERKOVIĆ MILOŠ IZ H. NOVOG  
KAO PRODUVAČ.

Molimo da nas obavijestite o notaru koji je određen za sačinjavanje notarskog zapisa u gore navedenom pravnom poslu.

Podnosilac zahtjeva  




NOTARSKA KOMORA  
CRNE GORE

Ul. Uleinska br. 7C, Gorica C, 81 000 Podgorica, Crna Gora  
Tel: +382(0)20 264 650; +382(0)20 264 644; Fax: +382(0)20 264 651  
Mob. tel: +382(0)69 151 700; +382(0)67 635 688  
E-mail: [notaricg@notarskakomora.me](mailto:notaricg@notarskakomora.me)  
[www.notarskakomora.me](http://www.notarskakomora.me)

**Br. NKCG-HN-33/2022**  
**Podgorica, 25.11.2022. godine**

Na osnovu člana 9. st. 4. i 5. Zakona o notarima („Službeni list RCG“ br. 68/2005 i „Službeni list CG“, br. 49/2008 i br. 55/2016) i čl. 6. Privremenih pravila za primjenu člana 9. st. 4. i 5. Zakona o notarima, Notarska komora Crne Gore, dana 25.11.2022. godine, donosi

**RJEŠENJE**

Određuje se **notar ALEKSANDRA KRIVOKAPIĆ KUHAR**, sa službenim sjedištem u Herceg Novom, za sačinjavanje notarskog zapisa Ugovora o prodaji kat. parc. br. 147 KO Kumbor – PJ Herceg Novi. Ugovorne strane u ovom pravnom poslu su Opština Herceg Novi, kao kupac i Miloš Sijerković, kao prodavac.

**Obrazloženje**

Postupajući po zahtjevu Direkcije za imovinu i zastupanje Opštine Herceg Novi, Notarska komora Crne Gore je primjenom propisa o teritorijalnoj nadležnosti i ravnomjernoj zastupljenosti notara, na osnovu člana 9. st. 2., 4. i 5. Zakona o notarima, a primjenom kriterijuma i na način određen Privremenim pravilima za primjenu člana 9. st. 4. i 5. Zakona o notarima odredila notara koji će sačiniti notarski zapis iz člana 9. st. 4. Zakona o notarima, na koji se odnosi podnijeti zahtjev.

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

**Dostavljeno:**

- Podnosiocu zahtjeva
- Notaru
- Original se čuva u arhivi NKCG



**Predsjednik NKCG**  
**Darko Čurić**

*D. Čurić*



Црна Гора  
Општина Херцег Нови  
Кабинет Предсједника општине

Трг маршала Тита 2  
85340 Херцег Нови, Црна Гора  
Т.: +382 31 321 052  
Ф.: +382 31 323 517  
www.hercegnovi.me

Број: 01-1-018-2331/22

28.11.2022.

### SPECIJALNA PUNOMOĆ

Ovlašćuje se Stanišić Olga, dipl. pravnik iz Herceg Novog, zaposlena u Opštini Herceg Novi - Direkcija za imovinu i zastupanje, da može pred Notarom Tamarom Marić iz Herceg Novog zaključiti Ugovor o hipoteci na kat. parceli 65 KO Đenovići.

Ugovorne strane u ovom pravnom poslu su: Opština Herceg Novi, kao hipotekarni povjerilac i Milena Tomanović, kao hipotekarni dužnik.

