

CRNA GORA  
 NOTAR  
 MARIĆ TAMARA  
 ul. Njegoševa broj 60  
 Herceg Novi

OTPRAVAK  
 DIJELA AKTA

Dana 31.10.2023. godine (slovima: trideset prvog oktobra dvije hiljade dvadeset treće godine) u 13,00 časova (slovima: trinaest časova) preda mnom, dolje potpisanim Notarom Marić Tamarom, sa službenim sjedištem u Herceg Novom, Ul. Njegoševa broj 60, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis **UGOVORA O PRODAJI**, istovremeno su pristupila slijedeća lica: -----

**PRODAVAC** -----

1. BLUE SEA AG, Gotthardstrasse 3, 6300 Zug, Switzerland, registarki broj CHE-241.186.334, zastupano po punomoćniku **TEŠANOVIĆ NIKOLI** rođen dana [redacted] godine (slovima: [redacted]

[redacted] sa prebivanstvom u [redacted] čiji sam identitet utvrdila uvidom u pasoš BIH broj [redacted] izdat [redacted] line (slovima: [redacted] line) važenjem [redacted] (slovima: deset) [redacted]

po punomoćju koje je ovjereno dana 24.10.2023. godine (slovima: dvadeset četvrtog oktobra dvije hiljade dvadeset treće godine) od strane Notara Maya-r Pfister Arnold iz Kantona Cug (Zug), Švajcarska, sa apostil ovjerom broj 16176/23 od istog dana, kao prodavac sa jedne strane (u daljem tekstu: prodavac) i -----

**KUPAC** -----

2. OPŠTINA HERCEG NOVI, Trg Maršala Tita br. 2, matični broj 02008459, zastupana po punomoćniku **STANIŠIĆ OLGJI** diplomiranom pravniku iz Herceg Novog, sa JMBG [redacted] čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj [redacted] izdat [redacted] godine (slovima: [redacted])

sa važenjem 10 (deset) godina, MUP CG PJ Herceg Novi, po punomoćju broj UZZ br. 516/2017 od 03.11.2017. godine (slovima: trećeg novembra dvije hiljade sedamnaeste godine) sačinjenom i ovjerenom pred Notarom Krivokapić Kuhar Aleksandrom iz Herceg Novog i Specijalnom punomoćju broj 01-1-018-1996/23-1 od 04.10.2023. godine (slovima: četvrtog oktobra dvije hiljade dvadeset treće godine) datom od strane Predsjednika Opštine Herceg Novi, 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

1

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

**PRETHODNE NAPOMENE:** -----

- U prethodnom postupku Notar je izvršio uvid u sledeću dokumentaciju:-----
- Izvod iz trgovinskog registra Kantona ZUG za prodavca od 24.10.2023. godine (slovima: dvadeset četvrtog oktobra dvije hiljade dvadeset treće godine) sa apostil ovjerom broj 16212/23 od istog dana; -----
  - Odluka BLUE SEA AG o prodaji ovjerena dana 24.10.2023. godine (slovima: dvadeset četvrtog oktobra dvije hiljade dvadeset treće godine) od strane Notara Maya-r Pfister Arnold iz Kantona Cug (Zug), Švajcarska, sa apostil ovjerom broj 16175/23 od istog dana; -----
  - Odluka o pripremi zemljišta za komunalno opremanje broj 01-1-018-1996/2023 od 03.10.2023. godine (slovima: trećeg oktobra dvije hiljade dvadeset treće godine);-----
  - Izveštaj o procjeni vrijednosti zemljišta izrađen od strane Komisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti za centralni i južni dio formirana Rješenjem broj 01-012/21-26369 od 18.11.2021. godine (slovima: osamnaestog novembra dvije hiljade dvadeset prve godine);-----
  - Izvod Lista nepokretnosti broj 1813 KO Topla izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu CG PJ Herceg Novi dana 31.10.2023. godine (slovima: trideset prvog oktobra dvije hiljade dvadeset treće godine) na osnovu kojeg je Notar utvrdio da je prodavac upisan kao vlasnik sa 1/1 dijela na kat.parc. 200/2 KO Topla po kulturi šume druge klase u površini od 501 m2 i kat.parc. 200/3 KO Topla po kulturi šume druge klase u površini od 1 m2, bez tereta i ograničenja;-----

Notar je poučio stranke na mogućnost pribavljanja Kopije plana kod Uprave za katastar i državnu imovinu CG PJ Herceg Novi za gore navedene parcele, a radi tačne identifikacije parcela koje su predmet ovog ugovora i radi tačnog utvrđivanja da li do predmetnih parcela postoji pristupni javni put, te ih upozorio na moguće posljedice suprotnog postupanja. Nakon predočenog, prisutne stranke izjavljuju da ne žele da pribave naprijed navedeni dokument, jer su se same uvjerile u stanje predmetnih parcela, iste tačno identifikovale i uvjerile se u mogućnosti pristupnog puta do predmetnih parcela. -----

Notar je poučio stranke na mogućnost angažovanja ovlašćene geodetske organizacije u cilju provjere granica gore navedenih parcela na terenu i njihovog upoređenja sa ucrtanim granicama u katastarskom operatu, te u cilju provjere upisane površine sa površinom na terenu, kao i u cilju tačne identifikacije naprijed navedenih parcela, pa stranke izjavljuju da su razumjele predočeno i da je ovlašćena geodetska organizacija provjerila



naprijed navedene podatke, obilježila granice parcela na terenu, pa kupac izjavljuje da nema primjedbi na granice, površinu i oblik predmetnih nepokretnosti.-----

Nakon što je ovaj Notar ustanovio da se parcele koje su predmet prodaje, nalaze na njegovom službenom području, te se uvjerio u pravu volju stranaka, objasnio im pravne domete i posljedice namjeravanih izjava volje, te iz razgovora sa njima ustanovio da su sposobne i ovlaštene za preduzimanje ovog pravnog posla, stranke su izjavile slijedeći: -----

-----**UGOVOR O PRODAJI**-----

-----**I PREDMET PRODAJE**-----

**Predmet ovog Ugovora je prodaja kat.parc. 200/2 KO Topla po kulturi šume druge klase u površini od 501 m<sup>2</sup> i kat.parc. 200/3 KO Topla po kulturi šume druge klase u površini od 1 m<sup>2</sup>, evidentirane u listu nepokretnosti broj 1813 KO Topla, sve u svojini prodavca sa 1/1 dijela.-**

Ugovorne strane su saglasne da se naprijed navedene nepokretnosti kupuju u viđenom stanju.-----

-----**II PRODAJA**-----

**Prodavac se obavezuje prenijeti na kupca pravo svojine od 1/1 dijela na parcelama iz Člana I ovog Ugovora u korist i u svojinu kupca sa 1/1 dijela na predmetnim parcelama.**-----


-----**III CIJENA**-----

Ugovorne strane su saglasne da cijena za parcele iz Člana I ovog Ugovora iznosi **36.144,00 € (slovima: trideset šest hiljada jedna stotina četrdeset četiri eura)**. Kupac se obavezuje da ugovoreni iznos kupoprodajne cijene isplati na devizni račun prodavca koji se vodi kod EFG Bank Ltd, Swift: EFGBCHZZ, IBAN: CH90 0866 7005 6956 1131 8, to kako slijedi:-----


- prvu ratu u iznosu od **18.072,00 € (slovima: osamnaest hiljada sedamdeset dva eura)** najkasnije do 31.10.2023. godine (slovima: trideset prvog oktobra dvije hiljade dvadeset treće godine);-----

- drugu ratu u iznosu od **18.072,00 € (slovima: osamnaest hiljada sedamdeset dva eura)** najkasnije do 31.01.2024. godine (slovima: trideset prvog januara dvije hiljade dvadeset četvrte godine);-----

Notar je **poučio prodavca** na mogućnosti 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 predana kupcu, odnosno







katastru nepokretnosti, kada se isplati cjelokupna cijena, te ga upozorio na posljedice suprotnog postupanja. Nakon toga, prodavac je izričito izjavio, a sa čime je saglasan i kupac, kako slijedi: da prodavac u ovoj ispravi izjavi saglasnost za prenos prava svojine, ali da se kupcu ili bilo kome drugom ne izdaje otpravak, ovjereni prepis i prepis, osim otpravka dijela akta, sve dok kupac ne isplati u cjelosti kupoprodajnu cijenu na ugovoreni način. Notar je dužan postupiti po naprijed naznačenom nalogu. -----

Ugovorne strane su saglasne da će dokaz o tome da je kupac u potpunosti isplatio prodavcu ugovorenu kupoprodajnu cijenu, biti pismene potvrde punomoćnika prodavca poslate sa e-mail adrese [REDACTED] na e-mail adresu ovog Notara [notartamaramaric@gmail.com](mailto:notartamaramaric@gmail.com), a na osnovu kojih potvrda će Notar izdati kompletne otpravke ovog akta kupcu i Upravi za katastar i državnu imovinu CG PJ Herceg Novi koji će predstavljati osnov za upis prava svojine u korist kupca na nekretninama iz Člana I ovog Ugovora.-----

**IV PODVRGAVANJE NEPOSREDNOM IZVRŠENJU -----**

Kupac izjavljuje da izričito pristaje na izvršenje bez odlaganja nakon dospjelosti potraživanja prodavca po osnovu isplate kupoprodajne cijene, a u pogledu svoje cjelokupne imovine. Polazeći od prednjeg, kupac izjavljuje da je saglasan da u slučaju da isti u ugovorenim rokovima ne isplati prodavcu ugovorenu kupoprodajnu cijenu, prodavac ima pravo da na osnovu ovog notarskog zapisa kod nadležnog Javnog izvršitelja pokrene i sprovede prinudno izvršenje na cjelokupnoj imovini kupca radi naplate dospjelih potraživanja prodavca po osnovu ovog Ugovora.-----

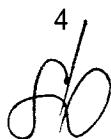
**V ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE**

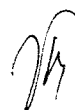
Prodavac odgovara za materijalne i pravne nedostatke prodate stvari u skladu sa zakonom. Prodavac odgovara za materijalne nedostatke prodate stvari koje je ona imala u času prelaza rizika na kupca, bez obzira na to da li mu je to bilo poznato.-----

Ugovorne strane izričito izjavljuju da su izvršile pregled predmetnih nepokretnosti, utvrdile lokaciju, površinu i stanje nepokretnosti. Kupac izričito izjavljuje da predmetne nepokretnosti kupuju u viđenom stanju i bez ikakvih primjedbi.-----

Prodavac garantuje da su predmetne nepokretnosti slobodne od upisanih i neupisanih prava i ograničenja, kao i da ih ne terete nikakva potraživanja, osigurana neuknjiženom hipotekom, kamate, porezi i doprinosi. Prodavac tvrdi i garantuje kupcu da su nepokretnosti iz Člana I ovog Ugovora njegovo isključivo vlasništvo i da nisu predmet bilo kakvog sudskog ili upravnog spora, niti bilo kakvih prava trećih lica. -----

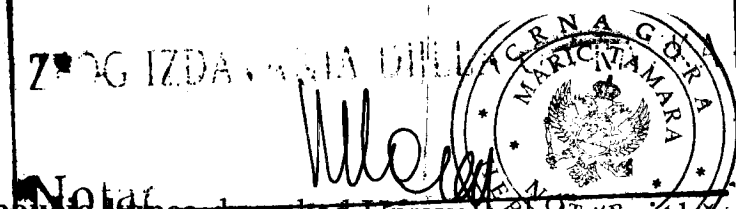


4  




Notar je podučio ugovorne strane posljedicama ograničenja ili isključenja od odgovornosti, te ih upozorio da će biti bez dejstva prodavčevo ograničenje i isključenje odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke kao i za ograničenja javno-pravne prirode koja kupcu nisu bila poznata, a ako je prodavac za njih znao ili je mogao znati odnosno znao da se mogu očekivati, a nije ih saopštio kupcu.-----

**VI IZJAVA ZA KNJIZENJE (CLAUSULA INTABULANDI)** -----



Notar je poučio kupca da se kod Uprave za katastar i državnu imovinu CG – Područna jedinica Herceg Novi može upisati predbilježba prava svojine u njegovu korist na parcelama iz Člana I ovog Ugovora, kao i na moguće posljedice i opasnosti suprotnog postupanja, pa polazeći od prednjeg, kupac izjavljuje da je razumjeo predočeno, pa stranke ugovaraju da se u korist kupca kod Uprave za katastar i državnu imovinu CG PJ Herceg Novi izvrši upis predbilježbe prava svojine na parcelama iz Člana I ovog Ugovora.-----

**VII PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI** -----

Ugovorne strane su saglasne da prodavac preda u posjed kupcu parcele iz Člana I ovog Ugovora na dan isplate ukupnog iznosa ugovorene kupoprodajne cijene.-----

**VIII ODOBRENJA**-----

U konkretnom slučaju, ne postoji zakonsko pravo preče kupovine, niti je upisano ugovorno pravo preče kupovine na parcelama iz Člana I ovog Ugovora, dok prodavac istovremeno izjavljuje da ne postoji neupisano ugovorno pravo preče kupovine. -----

**IX TROŠKOVI I POREZI** -----

Ugovorne strane su saglasne da troškove ovog notarskog zapisa, troškove predbilježbe i upisa prava svojine kod Uprave za katastar i državnu imovinu CG PJ Herceg Novi u korist kupca i bankarske provizije koje nastanu povodom prenosa ugovorene kupoprodajne cijene sa računa kupca do računa prodavca, snosi kupac. -----

Prodavac se obavezuje da snosi obaveze po osnovu poreza na imovinu za nepokretnosti iz Člana I ovog Ugovora zaključno sa 2024-om godinom.-----

**X POUKE I UPOZORENJA** -----

Notar je poučio stranke i na slijedeće: -----

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

- da se pravo svojine na nekretninama na osnovu pravnog posla stiće upisom u katastar nepokretnosti;-----
- da će Notar, po službenoj dužnosti otpравak ovog ugovora dostaviti Upravi za katastar i državnu imovinu CG PJ Herceg Novi, pa stranke ovlašćuju Notara da u njihovo ime kod Uprave za katastar i državnu imovinu CG PJ Herceg Novi, podnese zahtjev za upis prava predbilježbe u korist kupca na stanu iz Člana I ovog Ugovora;-----
- 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 iz ovog ugovora, jer u suprotnom podliježe prekršajnoj odgovornosti.-----
- da je kupac dužan podnijeti poresku prijavu Upravi lokalnih javnih prihoda Opštine Herceg Novi, a u smislu prijave promjene vlasništva na nepokretnostima iz Člana I ovog Ugovora za 2024.godinu.-----

#### XI OPŠTE ODREDBE -----

Stranke su saglasne da će Notar greške u imenima, slovima i brojevima, kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju, nedostatke u obliku i nesaglasnost otpравka notarskog zapisa sa izvornikom, nakon izdavanja otpравka moći ispraviti u svako doba bez učešća stranaka. Notar se obavezuje obavjestiti stranke o preduzetim radnjama. -----

#### XII ZAVRŠNE ODREDBE -----

Naknada za rad i naknada troškova za Notara obračunata je prema Tarifnom broju 1 stav 1 NT u iznosu od 170,00 € (slovima: jedna stotina sedamdeset eura) + 21 % PDV-a.-----

#### OTPRAVAK DIJELA AKTA dobijaju: -----

- Kupac (1) -----
- Uprava prihoda CG PJ Herceg Novi (1) -----
- Uprava za katastar i državnu imovinu CG PJ Herceg Novi (1) -----

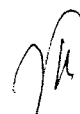
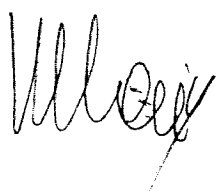
#### OTPRAVAK IZVORNIKA: -----

- Prodavac (1) -----

#### OTPRAVAK IZVORNIKA Notar će izdati nakon isplate ukupnog iznosa ugovorene kupoprodajne cijene: -----

- Kupac (2) -----
- Uprava za katastar i državnu imovinu CG PJ Herceg Novi (1) -----
- Uprava lokalnih javnih prihoda Opštine Herceg Novi (1) -----

Notar je pročitao akt strankama, neposrednim pitanjima uvjerio se da sadržina istog odgovara njihovoj volji, nakon čega su stranke izjavile da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i



**UZZ.br.1087/2023**

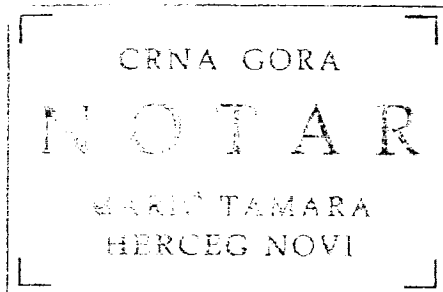
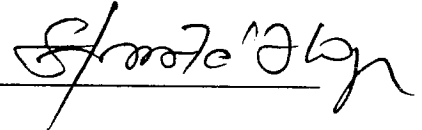
svojeručno, kako slijedi, u prisustvu ovog Notara potpisuju, nakon čega je zapis potpisao i ovaj Notar. -----

-----  
U Herceg Novom, dana 31.10.2023. godine (slovima: trideset prvog oktobra dvije hiljade dvadeset treće godine) u 13,30 časova (slovima: trinaest časova i trideset minuta).-----

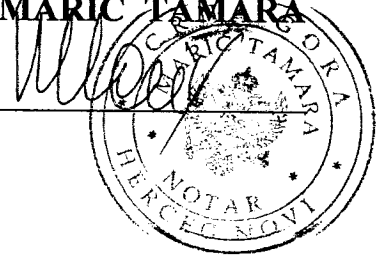
**Prodavac:**  
**BLUE SEA AG**  
zastupano po punomoćniku  
**TEŠANOVIĆ NIKOLI**



**Kupac:**  
**OPŠTINA HERCEG NOVI**  
zastupana po punomoćniku  
**STANIŠIĆ OLGI**



**NOTAR:**  
**MARIĆ TAMARA**



Ja, NOTAR Marić Tamara sa službenim sjedištem u Herceg Novom, ul. Njegoševa br.60 potvrđujem da sam ovaj otpравak dijela akta uporedila sa izvornikom izvornikom UZZ br. 1087/2023 koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da je doslovno podudaran sa izvornikom, osim na strani 5 Član VI gdje je u ovom otpравku izostavljena saglasnost prodavca za upis prenosa prava svojine do isplate cjelokupne cijene. -----

Ovaj je otpравak dijela akta sastavljen za:-----

- Kupca (1) -----

Naknada za rad Notara obračunata je i naplaćena po Notarskoj tarifi.-----

Broj: UZZ 1087/2023

U Herceg Novom, dana 31.10.2023. godine

