

CRNA GORA
N O T A R
VUKIĆEVIĆ BRANISLAV
Podgorica, ul. Slobode br. 47.

Dana 29.12.2015. (dvadeset-devetog-decembra-dvije-hiljade-petnaeste) godine, u 10:00 (deset-časova), preda mnom, dolje potpisanim Notarom sa službenim sjedištem u Podgorici, ul. Slobode broj 47, sa zahtjevom da na osnovu njegove izjave volje, sačinim notarski zapis **Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti pod povoljnijim uslovima sa uspostavljanjem hipoteke**, pristupili su:-----

1. U ime Vlade Crne Gore – Uprava za imovinu, sa adresom sjedišta i prijema spošte u Podgorici, Ulica Jovana Tomaševića broj 2, Punomoćnik Šoć Nevenka,

kao Prodavac (u daljem tekstu:

Prodavac – Hipotekarni povjerilac) i-----

2. Popović Nevenka, od oca Peka,

kao Kupac (u daljem

tekstu: Kupac – Hipotekarni dužnik):-----

Notar je izvršio uvid u sledeću dokumentaciju:-----

1. Punomoćje broj UZZ 407/2011 sačinjeno dana 28.11.2011. godine (dvadeset-osmog-novembra-dvije-hiljade-jednaeste) od strane Notara Čepić Tanje, koje Notar spisima ovog predmeta prilaže u prepisu;-----
2. List nepokretnosti broj 974 KO Podgorica I, izdat od Uprave za nekretnine Područna jedinica Podgorica dana 25.12.2015. (dvadeset-petog-decembra-dvije-hiljade-petnaeste) godine, koji Notar prilaže spisima ovog predmeta u originalu;-----
3. Odluka o dodjeli stanova broj 06-004-87 donijeta dana 08.03.2012. (osmog-marta-dvije-hiljade-dvanaeste) godine od strane Vlade Crne Gore – Komisije za stambena pitanja, koju Notar spisima ovog predmeta prilaže u prepisu;-----
4. Odluka Sudskog savjeta broj 01.6298/15 od dana 20.11.2015. (dvadesetog-novembra-dvije-hiljade-petnaeste) godine, koju Notar spisima ovog predmeta prilaže u prepisu;-----
5. Obračunska lista kupoprodajne cijene broj 08/101 izdata od strane Uprave za imovinu danan 24.12.2015. (dvadeset-četvrtog-decembra-dvije-hiljade-petnaeste) godine, koju Notar spisima ovog predmeta prilaže u originalu;-----
6. Identifikaciona dokumenta potpisinika, koja Notar spisima ovog predmeta prilaže u prepisu;---

d/s

[Signature] *[Signature]*

Prethodne napomene:

Notar je uvidom List nepokretnosti broj 974 KO Podgorica I, izdat od Uprave za nekretnine Područna jedinica Podgorica dana 25.12.2015. (dvadeset-petog-decembra-dvije-hiljade-petnaeste) godine utvrdio da je na dan izdavanja istog na predmetnoj nepokretnosti kao isključivi nosilac prava svojine upisana Crna Gora – subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore sa gore navedenim podacima u obimu vlasništva 1/1, te da u "G" listu istog ne postoje upisani tereti i ograničenja.

Nevenka Šoć izjavljuje da je u ovu notarsku kancelariju pristupila kao punomoćnik u ime Vlade Crne Gore zaključila sa Popović Nevenkom Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti pod povoljnijim uslovima sa uspostavljanjem hipoteke.

Nakon što je Notar ustanovio da se nepokretnost koje je predmet prodaje, nalazi na njegovom službenom području, te se uvjerio u pravu volju stranaka, objasnio im pravne domete i posljedice namjeravanih izjava volje, i iz razgovora o situaciji i priložene dokumentacije ustanovio da su sposobne i ovlašćenje za preduzimanje ovog pravnog posla, stranke su izjavile sljedeći:

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI
POD POVOLJNIJIM USLOVIMA SA USPOSTAVLJANJEM HIPOTEKE

Član 1. - PREDMET PRODAJE

Uvidom u List nepokretnosti broj 974 KO Podgorica I, izdat od Uprave za nekretnine Područna jedinica Podgorica dana 25.12.2015. (dvadeset-petog-decembra-dvije-hiljade-petnaeste) godine, koji su mi stranke prezentovale u originalu, te koji se kao takav prilaže u spise ovog notarskog zapisa, ustanovio sam da je predmet kupoprodaje nepokretnost označena kao **STAMBENI PROSTOR, oznake PD 165, u prizemlju (P), površine 64m2, koji se nalazi u stambeno - poslovnoj zgradi broj 1, izgrađenoj na katastarskoj parceli broj 1372, podbroj 32.** Kao nosilac prava svojine upisan je Prodavac sa gore navedenim podacima u obimu vlasništva 1/1.

Član 2. - PRODAJA

Prodavac se obavezuje prenijeti na kupca pravo svojine u obimu 1/1 na nepokretnosti iz člana 1. ovog ugovora, a Kupac se obavezuje Prodavcu isplatiti kupoprodajnu cijenu na način kako je predviđeno u članu 3. ovog Ugovora.

Član 3. - CIJENA

Kupoprodajna cijena nepokretnosti iz člana 1. ovog ugovora iznosi **13.358,15€ (trinaest-hiljada-tri-stotine-pedeset-osam-eura-i-petnaeset-centi)**, koju će kupac isplatiti Prodavcu u 240 (dvije-stotine-i-četdeset) jednakih mjesečnih rata u iznosu od po 55,66€ (pedeset-pet-eura-i-šezdeset-šest-centi) I to na žiro račun Uprave za imovinu – sredstva za otkup stanova broj 832-181-42, sa pozivom na broj ovog notarskog zapisa.

HS

BS

NP

Tržišna cijena nepokretnosti po obračunskoj list iznosi 861,00€/m² (osam-stotina-šezdeset-jedan-euro-po kvadratnom metru), što ukupno iznosi 55.104,00€ (pedeset-pet-hiljada-jedna-stotina-i-četiri-eura).-----

Notar je poučio ugovorne strane, a posebno Prodavca na sve zakonske mogućnosti zaštite njegovih interesa u vezi sa isplatom kupoprodajne cijene, kao i na posledice u vezi suprotnog postupanja. U vezi sa tim stranke ugovaraju upis prenosa prava svojine na ime Kupca odmah po zaključenju ovog Ugovora, uz istovremeni upis hipoteke na predmetu prodaje u korist Prodavca radi obezbjeđenja isplate kupoprodajne cijene.-----

Član 4. - ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE-----

Nepokretnost se prodaje bez garancije da ima površinu navedenu u katastru nepokretnosti.-----

Prodavac ne garantuje za vidljive i skrivene materijalne nedostatke. Prodavac izjavljuje da mu nikakvi skriveni nedostaci nisu poznati. Kupac je obišao nepokretnost koja je predmet prodaje i izvršio uvid u stvarno stanje.-----

Prodavac garantuje da je predmetna nepokretnost, slobodna od upisanih i neupisanih prava i ograničenja, kao i da je ne terete nikakva potraživanja, osigurana neuknjiženom hipotekom, kamate, porezi i doprinosi.-----

Prodavac izjavljuje da nepokretnost nije predmet ugovora o zakupu.-----

Notar je upozorio stranke, a posebno Kupca, na opasnost od upisa zakonske hipoteke za neplaćene poreze Prodavaca, i poučio Kupca da zahtijeva potvrdu od Poreske uprave da Prodavac nema dugovanja za poreze, pa nakon toga Prodavac izjavljuje da nema neizmirenih poreskih obaveza koje se odnose na predmetnu nepokretnost, pa Kupac odustaje od dalje provjere.-----

Notar je poučio 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 kupcima nijesu bila poznata, a ako je Prodavac za njih znao, ili je mogao znati, odnosno znao da se mogu očekivati, a nije ih saopštio Kupcu.-----

Član 5. - PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI-----

Stranke izjavljuju da je Kupac stupio u posjed predmetne nepokretnosti 7 (sedam) dana prije zaključenja ovog Ugovora. Sve troškove koji su na ime utrošene struje, vode, poreza i ostalih komunalnih usluga nastali dodana stupanja Kupca u posjed dužan je da izmiri Prodavac.-----
Prodavac je saglasan da se od dana zaključenja ovog Ugovora na Kupca mogu prenijeti priključci struje, vode i druge komunalne usluge.-----

Član 6. - IZJAVA ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI) -----

Prodavac je saglasan da se Kupac, po osnovu ovog Ugovora može uknjižiti kod Uprave za nekretnine kao nosilac prava svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz člana 1. ovog Ugovora, bez njegove posebne saglasnosti i dalje prisutnosti.-----

Kupac je kao hipotekarni dužnik saglasan da se, nakon upisa prava svojine na njegovo ime,

HS

BS

HP

u korist Prodavca kao hipotekarnog povjerioca upiše hipoteka na nepokretnosti iz člana 1. ovog Ugovora, radi obezbjeđenja isplate kupoprodajne cijene u iznosu od 13.358,15€ (trinaest-hiljada-tri-stotine-pedeset-osam-eura-i-petnaeset-centi) sa rokom dospelosti 240 (dvije-stotine-i-četrdeset-mjeseci) od dana zaključenja ovog Ugovora.-----

Kupac je nadalje saglasan da se na istoj nepokretnosti upiše teret zabrana otuđenja I opterećenja predmetne nepokretnosti bez pisane saglasnosti hipotekarnog povjerioca.-----

Član 6. – PRAVA HIPOTEKARNOG DUŽNIKA-----

Hipotekarni dužnik ima pravo da nepokretnost opterećenu hipotekaom drži I upotrebljava prema njenoj uobičajenoj namjeni I da je izdaje u zakup, ali nema pravo otuđiti i opteretiti istu bez pisane saglasnosti hipotekarnog povjerioca -----

Član 7. – OBAVEZE HIPOTEKARNOG DUŽNIKA-----

Hipotekarni dužnik je dužan da predmetnu nepokretnost čuva sa pažnjom dobrog privrednika, odnosno dobrog domaćina, uz obavještanje hipotekarnog povjerioca o svim promjenama koje nastanu na nepokretnosti, a naročito o pogoršavanju njenog stanja ili gubljenju vrijednosti, u protivnom odgovara hipotekarnom povjeriocu za štetu koja nastane kršenjem ove obaveze .-----

Član 8. - EKSTENZIVNOST HIPOTEKE-----

Ugovorne strane su saglasne da se u slučaju povećanja vrijednost nepokretnosti koja je predmet hipoteke za vrijeme trajanja hipoteke, hipoteka odnosi I na poboljšanje istih, sve u skladu sa članom 309 stav 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima.-----

Član 9. - PRAVO NA VANSUDSKU PRODAJU-----

Prihvatam da ukoliko Popović Nevenka ne izvrši obavezu plaćanja kupoprodajne cijene na način kako je to predviđeno ovim Ugovorom, u roku od 30 (trideset) dana od dana dostave obavještenja hipotekarnom povjeriocu o početku namjirenja, hipotekarni povjerilac ima pravo da, radi namirenja svog potraživanja u vansudskom postupku proda nepokretnost opisanu u članu 1. Ovog Ugovora.-----

Hipotekarni dužnik je saglasan da hipotekarni povjerilac u slučaju naplate obezbijeđenog potreživanja može podatke o nepokretnosti I drugu dokumentaciju učiniti dostupnu I trećim licima.-----

Hipotekarni povjerilac i dužnik su saglasni da se period od 30 (trideset) dana između eventualnog upisa obavještenja o prodaji i početka prodaje, može skratiti po slobodnom nahođenju hipotekarnog povjerioca i da će vansudsku prodaju sprovesti javni izvršitelj, advokat ili registrovana agencija za promet nepokretnostima, koju odredi hipotekarni povjerilac, pod uslovom da ispunjava zakonom predviđene uslove za tu aktivnost.-----

Član 10. – LICE OVLAŠĆENO ZA PRIJEM POŠTE U IME HIPOTEKARNOG DUŽNIKA-----

HS

Red

U.P.

Hipotekarni dužnik izričito pristaje da mu se sva pismena od strane hipotekarnog povjerioca upućuju na adresu koja je navedena u ovom Ugovoru, te da se danom dostave smatra dan uručenja pismena u skladu sa odredbama Zakona o parničnom postupku.

Član 11. – PRIMJENA ZAKONA I NADLEŽNOST SUDA

Na sva prava i obaveze ugovornih strana koja nijesu uređena ovim Ugovorom primjenjivaće se pozitivni zakonski propisi Crne Gore.

U slučaju spora nastalog po osnovu ovog Ugovora nadležan je sud u Podgorici.

Član 12. – TROŠKOVI I POREZI

Notar je poučio stranke da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom, odgovaraju solidarno i da mogu drukčije ugovoriti, pa, nakon toga, stranke izjavljuju da troškove ovog notarskog zapisa, troškove upisa prava svojine pred Upravom za nekretnine i druge troškove u vezi s tim, kao i porez na promet nepokretnosti, po osnovu ovog ugovora snosi Kupac.

Član 13. - PRAVO PREČE KUPOVINE

U konkretnom slučaju, ispitavši sve okolnosti, Notar je saopštio strankama da ne postoji zakonsko pravo preče kupovine, niti je upisano ugovorno pravo preče kupovine. Prodavac izjavljuje da ne postoji neupisano ugovorno pravo preče kupovine.

Član 14. - ZAVRŠNE ODREDBE

Stranke su saglasne da u slučaju postojanja grešaka tehničke prirode nastalih prilikom izrade ovog zapisa, Notar izvrši ispravku istih bez njihovog prisustva i posebne saglasnosti, kao i da tako ispravljen zapis dostavi nadležnim organima.

POUKE I UPOZORENJA

Notar je poučio i upozorio stranke i na sljedeće:

- da se pravo svojine i hipoteka po osnovu ovog Ugovora stiču upisom u katastar nepokretnosti; Upravi za nekretnine i Poreskoj upravi;
- da je shodno Zakonu o državnom premjeru i katastru nepokretnosti, zahtjev za upis prava svojine na nepokretnosti kupac dužan da podnese u roku od 15 (petnaest) dana od dana zaključenja ovog notarskog zapisa, te da će ukoliko to ne uradi u predviđenom roku za ovaj prekršaj biti kažnjen novčanom kaznom;
- Da je kao hipotekarni dužnik dužan čuvati opterećene nepokretnosti pažnjom dobrog domaćina, te o svim promjenama, naročito o pogoršanju njihovog stanja ili gubljenju vrijednosti, obavijestiti hipotekarnog povjerioca;
- Da hipoteka prestaje brisanjem iz katastra nepokretnosti na osnovu zakonom propisanih uslova, te da je hipotekarni povjerilac dužan da u roku od 8 (osam) dana nakon isplate obaveza plaćanja kupoprdajne cijie u cjelosti, hipotekarnom dužniku izdati potvrdu o prestanku hipoteke, dok hipotekarni dužnik ima pravo na osnovu te potvrde podnijeti zahtjev za brisanje hipoteke u

ds

BV

NA.P.

katastru nepokretnosti-----

Strane ovim putem ovlašćuje Notara da u njihovo ime preda Upravi za nekretnine zahtjev za upis prava svojine I zahtjev za upis hipoteke sa zabranom otuđenja I opterećenja predmetne nepokretnosti bez pisane saglasnosti hipotekarnog povjerioca.-----

Od ove notarske isprave dobija:-----

Od ove notarske isprave dobijaju:-----

OTPRAVAK IZVORNIKA -----

Prodavac – hipotekarni povjerilac (1x) -----

Kupac – hipotekarni dužnik (1x) -----

Uprava za nekretnine (1x) -----

Poreska uprava (1x) -----

FOTOKOPIJU:-----

-Uprava za sprječavanje pranja novca i finansiranje terorizma (1x)-----

-Lokalna samouprava (1x)-----

Nagrada za rad Notara obračunata je prema tarifnom broju 1 tačka 1 i tarifnom broju 19 tačka 1 Notarske tarife u iznosu od 260,00€.

PDV je obračunat u iznosu od 49,40€.

Ukupna naknada za obradu ovog notarskog zapisa obračunata je u iznosu od 309,40€.

Ovaj notarski zapis ne sadrži priloge, pa će se dokumentacija koju je Notar cijenio prilikom obrade istog priložiti u spise predmeta koji se uz izvornik čuvaju u arhivi ovog Notara. -----

-Nakon što je Notar pročitao tekst zapisa, stranke izjavljuju da su razumjele sadržinu i pravne posledice ovog pravnog posla i odobravaju.-----

U Podgorici, dana 29.12.2015. (dvadeset-devetog-decembra-dvije-hiljade-petnaeste) godine, završeno u 10:30 (deset-časova-i-trideset-minuta).-----

Prodavac:

Za Vladu Crne Gore – Upravu za imovinu

Punomoćnik,

Šoć Nevenka

Nevenko Šoć

Kupac:

Popović Nevenka

Nevenko Popović

NOTAR:

Branislav Vukićević



