

NOTAR

KLIKOVAC LIDIJA
PODGORICAOTPRAVAK
IZVORNIKA

Dana, 16.10.2013.godine (šesnaestog desetog dvije hiljade trinaeste), u 13.00h (četnaest časova i trideset minuta), preda mnom, dolje potpisanim notarom Klikovac Lidijom, sa službenim sjedištem u Podgorici, ul.Svetozara Markovića br.12, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis ugovora o prodaji, istovremeno su pristupila sljedeća lica: -----

1. Gospodin Šaranović Blažo, od oca Branka, [REDACTED] MBG

[REDACTED]
[REDACTED] Podgorica, oženjen (u daljem tekstu: PRODAVAC),-----

2. Gospođa Mugoša Valentina , od oca Veselina, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] (u daljem tekstu: Kupac)-----

Podaci o imenu oca, adresi, bračnom stanju, stranki su unijeti na osnovu kazivanja stranki.-----

Pred notarem je prisutna po kazivanju stranki supruga prodavca, gospođa Šaranović Maja, od

[REDACTED]
saglasnosti)-----

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

UGOVOR O PRODAJI

I PREDMET PRODAJE-----

Predmet prodaje je prenos prava svojine na nepokretnosti upisanoj u Listu nepokretnosti broj 2992 KO Tološi bliže opisanoj kao:-----
na katastarskoj parceli broj 1822/7, u stambenoj zgradi broj 4, stambeni prostor oznake PD 24, spratnost P5, površine 62 m², svojina sa obimom prava 1/1 Šaranović Blaža od oca Branka. -----

Uviđom u predmetni list nepokretnosti ovaj notar je ustanovila da u:-----

- G listu l.n. nema upisanih - tereta i ograničenja.-----

Notar je izvršio uvid u izvod iz lista nepokretnosti br. 2992 KO Tološi, izdat od Uprave za nekretnine-Područna jedinica Podgorica, br. 101-956-11-22009/2013 od 15.10.2013.godine (petnaestog desetog dvije hiljade trinaeste), koji su mi stranke prezentovale u originalu, ovaj notar im je pročitala, one ga odobrile, pa se prilaže uz ovaj izvornik.

Notar je stranke poučio mogućnosti da, neposredno prije sačinjavanja ovog zapisa, ovaj notar izvrši neposredni uvid u predmetni list nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti, objasnio im svrhu i prednost neposrednog uvida, te ih upozorio na eventualne posljedice i rizike u slučaju suprotnog postupanja, a naročito na mogućnost da je u međuvremenu, od vremena izdavanja predmetnog izvoda iz lista nepokretnosti, došlo do promjena podataka koji se upisuju u list nepokretnosti za predmetnu nepokretnost kao i na mogućnost nesaglasnosti predočenog izvoda iz lista nepokretnosti i podataka upisanih u list nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti. Nakon toga, stranke izjavljuju da su to razumjele, da ne traže neposredni uvid notara u evidenciju katastra nepokretnosti i da prihvataju sve eventualne posljedice i rizike u vezi s tim.

Ugovorne strane su zajednički obišle predmetnu nepokretnost, utvrdili faktičko stanje, po pitanju *upotrebnog stanja*.

Stranke saglasno izjavljuju da je sastavni dio predmeta prodaje i prenos prava svojine na svim stvarima koje se nalaze u stanu. Stranke nadalje izjavljuju da je trenutno faktičko stanje popisa stvari koje se nalaze u njemu, upravo ono koje podrazumijeva i prenos prava svojine na tim stvarima.

Notar je stranke upozorila da postoji mogućnost da je nepokretnost, koja je predmet ovog Ugovora ranije prodana, odnosno da ga je Prodavac već ranije otuđio, nakon čega Prodavac izričito izjavljuje da nije raspolagao predmetnom nekretninom, te da se ukoliko neko treće lice pokuša osporiti Kupcu pravo svojine ili istakne neko svoje pravo na predmetnoj nepokretnosti, obavezuje se da će Kupca zaštititi od takvih osporavanja kao i nadoknaditi svu eventualno nastalu štetu, a Kupac izjavljuje da je saglasan sa gornjom izjavom Prodavca, te traži zaključivanje ovog Ugovora.

Prodavac izjavljuje da predmetna nepokretnost nije predmet zakupnog odnosa.

II PRODAJA

Prodavac se obavezuje prenijeti na kupca pravo svojine sa 1/1 obimom prava na nepokretnosti iz tačke I ovog ugovora, a kupac se obavezuje prodavcu isplatiti kupoprodajnu cijenu iz tačke III ovog ugovora.

Notar je stranke podučio zakonskom statusu zajedničke imovine bračnih drugova, te da bi, ako se radi o takvoj imovini, bila potrebna pravno valjana saglasnost bračnih drugova ugovornih strana, a koja se može dati u ovoj ili posebnoj ispravi. S tim u vezi, pristupila je davalac saglasnosti supruga prodavca, koja izjavljuje da je u potpunosti saglasna sa ovim ugovorom i da isti neće pobijati ni po jednom osnovu.

[Handwritten signature]

M. Valentin

[Handwritten signature]

III CIJENA

Cijena nepokretnosti iz tačke I ovog ugovora iznosi **61.500,00 eura** (šezdeset jedna hiljada pet stotina eura). Cijena za plaćanje dopijeva u cjelokupnom iznosu odmah po zaključenju ovog ugovora. Isplatom cjelokupnog iznosa na ime kupoprodajne cijene, prodavac će se smatrati u cjelosti namiren. **Potpis prodavca na ovom notarskom zapisu, je ujedno i dokaz da je primio cjelokupni iznos kupoprodajne cijene.**

Notar je **podučio kupca** mogućnostima njegovog adekvatnog osiguranja u vezi sa dospeljošću plaćanja cijene, kao što je ugovaranje i upisivanje predbilježbe u katastar nepokretnosti prije isplate cijene i objasnio mu da i kako predbilježba osigurava kupca, zatim ugovaranje isplate cijene na notarski račun za stranke i njenu isplatu s tog računa prodavcu tek kada se kupac uknjiži u katastru nepokretnosti sa pravom svojine ili kad se predbilježi svojina, upis hipoteke na objektu prodaje ili nekoj drugoj imovini prodavca u korist kupca, odnosno zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja; zatim, zabilježbe prvenstvenog reda, ili primjenom nekog sredstva obezbjeđenja u skladu sa članom 118 Zakona o obligacionim odnosima; te ga je **upozorio** na rizike i posljedice kojima se izlaže u slučaju suprotnog postupanja, ali je kupac od toga odustao.

Notar je **podučio prodavca** mogućnostima njegovog osiguranja u vezi sa dospeljošću plaćanja cijene, kao što je pristajanje kupca na izvršenje bez odlaganja na predmetu prodaje i na cjelokupnoj imovini za iznos neplaćene cijene i sporednih potraživanja, deponovanje cijene na notarski račun za stranke, davanje saglasnosti za prenos prava svojine odmah u ugovoru, uz istovremeni nalog notaru da izdaje samo izvode otpravaka, ovjerenih prepisa i prepisa koji neće sadržavati saglasnost za prenos prava svojine do isplate cijene, zatim mogućnost davanja saglasnosti za prenos prava svojine na kupca u posebnoj ispravi, koja će biti predata kupcu kada se isplati cjelokupna cijena, upis hipoteke na objektu prodaje ili nekoj drugoj imovini kupca u korist prodavca radi obezbjeđenja neplaćenog dijela kuoprodajne cijene, te ga upozorio na posljedice suprotnog postupanja.

Nakon upozorenja, stranke saglasno i izričito izjavljuju, da ne traže nikakav vid osiguranja.

IV ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE

Ugovorne strane su nepokretnost koja je predmet prodaje pregledale i Kupac je kupuje u viđenom stanju. 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.

Notar je upozorio stranke, a posebno kupca, na opasnost od upisa zakonske hipoteke za neplaćene poreze prodavca, i podučio kupca da zahtijeva potvrdu od Poreske uprave da prodavac nema dugovanja za poreze, kao i obaveze o izmirenim računima za isporučenu električnu energiju, vodu i dr. komunalije, pa se u tom pravcu prodavac obavezao da će ukoliko

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

postoje neizmirene obaveze, iste izmiriti zaključno sa danom potpisivanja ovog ugovora, a u roku od mjesec dana.-----

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.-----

Notar je, takođe, upozorio stranke, posebno kupca, na mogućnost višestruke prodaje i drugih rizika koji mogu nastupiti nakon zaključenja ovog Ugovora, do roka koji je ugovoren kao rok konačne islate kupoprodajne cijene, te samim tim sticanja prava na uknjižbu, ponovio kupcu načine obezbjeđenja, nakon čega izjavljuje da ne želi dodatan vid obezbjeđenja.-----

V PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI-----

Posjed, koristi, tereti i opasnosti prelaze na kupca danom potpisivanja ovog notarskog zapisa.---

VI IZJAVE ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)-----

Prodavac daje svoju neopozivu saglasnost da se Kupac bez njegovog daljeg znanja i pitanja po osnovu ovog ugovora, umjesto njega, uknjiži u katastru nepokretnosti, Upravi za nekretnine Crne Gore, PJ Podgorica i drugim javnim knjigama, kao isključivi vlasnik sa 1/1 obimom prava svojine na predmetnoj nekretnini upisanoj u lista nepokretnosti-izvod 2992 KO Tološi bliže opisanoj kao:-----

- na katastarskoj parceli broj 1822/7, u stambenoj zgradi broj 4, stambeni prostor, PD 24, spratnost P5, površine 62 m2.-----

VIII ODOBRENJA, PRAVO PREČE KUPOVINE I OVLAŠĆENJA-----

U konkretnom slučaju, ispitavši sve okolnosti, notar je saopštio strankama da ovaj ugovor ne podliježe odobrenjima. Konstatuje se da ne postoji zakonsko pravo preče kupovine, niti je upisano ugovorno pravo preče kupovine, a Prodavac istovremeno izjavljuje da ne postoji neupisano ugovorno pravo preče kupovine.-----

Prodavac izričito izjavljuje da ovaj pravni posao nije u suprotnosti sa drugim ranije zaključenim poslovima, niti obavezama po bilo kom osnovu, te da u vezi ove nepokretnosti nije zaključen ugovor, niti bilo koji drugi pravni posao, čije bi dejstvo moglo nastupiti nakon davanja saglasnosti za prenosom prava svojine i njene uknjižbe. Prodavac nadalje izjavljuje, da su sve isprave, koje su date na uvid kupcu i notaru vjerodostojne, a podaci u njima tačni, da ne postoje druge činjenice i okolnosti, čije bi postojanje podrazumijevalo traženje dodatnih odobrenja i saglasnosti, da mu nije poznato postojanje bili kakvih javno pravnih ograničenja, koje se odnose na predmetnu nepokretnost, da ne postoje prava trećih lica, koja bi ograničila, umanjila ili isključila, prava kupca na predmetnoj nepokretnosti, te samim tim onemogućila kupca da ostvari prava koja proizilaze iz ovog ugovora. -----

Stranke Notara ovlašćuju da, ukoliko je to potrebno za sprovođenje u Upravi za nekretnine Crne Gore, PJ Podgorica, ovaj ugovor-notarski zapis mijenja ili dopunjava, pogotovo kad su u pitanju tehničke i druge greške. -----

Stranke notara ovlašćuju, da ovu notarsku ispravu u njihovo ime, i za njihov račun, podnese

[Handwritten signature]

M. Valentin

[Handwritten signature]

nadležnom organu-Upravi za nekretnine kako bi se sproveo upis stvarnog prava na nepokretnosti-----

IX TROŠKOVI I POREZI -----

Notar je podučio stranke da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom, odgovaraju solidarno i da mogu drugačije ugovoriti, pa, nakon toga, stranke izjavljuju da troškove ovog notarskog zapisa, troškove upisa prenosa svojine i druge troškove u vezi s tim, snosi kupac, kao i porez na promet nepokretnosti, po osnovu ovog ugovora.-----

X POUKE I UPOZORENJA -----

Notar je podučio i upozorio stranke i na sljedeće: -----

- da se pravo svojine stiče upisom u Upravi za nekretnine Crne Gore, PJ Podgorica -----
- da će notar, po službenoj dužnosti, otpравak ovog ugovora dostaviti Upravi za nekretnine Crne Gore, PJ Podgorica i Poreskoj upravi. -----
- da oslobađanje od odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke nema dejstva ako je prodavac za njih znao.-----
- da sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti notarski obrađene,u protivnom se smatraju ništavim i ne proizvode pravno dejstvo.-----
- da za notarske troškove stranke odgovaraju solidarno,te su se stranke usaglasile da troškove notarske obarde snosi kupac.-----
- da se izvornik ovog akta čuva u arhivi notara dvadeset godina.-----

PRILOZI:-----

- - prepis lične isprave prodavca,davaoca saglasnosti i kupca-----
 - prepis lista nepokretnosti broj 2992 KO Tološi -----
- Prepise ili izvorne isprave pomenutih isprava Notar će izdati u prilogu otpravaka izvornika ovog notarskog zapisa, i isti će činiti sastavni dio otpravaka;-----

OD OVE NOTARSKI OBRAĐENE ISPRAVE DOBIJAJU -----

- Jedan otpravak Prodavac -----
- Jedan otpravka Kupac -----
- Jedan otpravak Uprava za nekretnine, PJ Podgorica -----
- Jedan otpravak Poreska uprava PJ Podgorica -----

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi na sljedeći način: naknada za rad notara tarifni broj 1 i TB 19, u ukupnom iznosu od 368,90€(tri stotine šezdeset osam eura i devedeset centi), koji obuhvata i iznos obračunatog PDV od 19%.-----

Notar je pročitao akt strankama, nakon čega su stranke izjavile da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla, i da su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i svojeručno, kako slijedi, potpisuju, nakon čega je zapis potpisao i ovaj notar.-----

M. Vukobratović

[Signature]

U Podgorici 16.10.2013.godine (šesnaestog desetog dvije hiljade trinaeste), u 13.30h u (trinaest
časova i trideset minuta).-----

PRODAVAC: _____

KUPAC

Mugosa Valentina

DAVALAC SAGLASNOSTI: _____

Maja Jorano

