

CRNA GORA  
NOTAR  
TANJA ČEPIĆ  
Podgorica, ul.Njegoševa br.3

OTPRAVAK  
IZVORNIKA

UZB br.905/2020

Dana 26.oktobra 2020.godine (slovlma:dvadeset šestog oktobra dvije hiljade dvadesete godine), u 10.30 časova, preda mnom, dolje potpisanim notarom Tanjom Čepić, sa službenim sjedištem u Podgorici, ul.Njegoševa br.3, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis ugovora o prodaji, istovremeno su pristupila sljedeća lica:-----

1.TIHOMIR Stanka BULATOVIĆ, rođen dana [REDACTED] 1960.godine u Titogradu, sa prebivalištem i adresom u Podgorici, [REDACTED], državljanin Crne Gore, [MB [REDACTED]], po sopstvenoj izjavi po zanimanju pravnik, čiji sam identitet utvrdila na osnovu uvida u ličnu kartu br [REDACTED] izdatu od MUP-a Crne Gore-PJ Podgorica, dana 20.februara 2019.godine, sa rokom važenja do 20.februara 2029.godine. (u daljem tekstu:prodavac)-----

2.OLGA Boška GOLUBOVIĆ, rođen dana [REDACTED] 1938.godine u Pljevljima, sa prebivalištem i adresom u Podgorici, [REDACTED], [MB [REDACTED]], državljanin Crne Gore, po sopstvenoj izjavi penzioner, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu br [REDACTED] izdatu od MUP-a Crne Gore-PJ Podgorica, dana 8.oktobra 2008.godine, sa rokom važenja do 8.oktobra 2048.godine.(u daljem tekstu: kupac)-----

Nakon što sam ustanovila da se nepokretnost koja je predmet prodaje nalazi na mom službenom području, te se uvjerila u pravu volju stranaka, objasnila im pravne domete i posljedice, te ustanovila da su sposobne i ovlaštene za preduzimanje ovog pravnog posla, stranke su izjavile sljedeći:-----

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

I PREDMET PRODAJE-----

Član 1.-----

1.1 Uvidom u Izvod lista nepokretnosti 244 K.O.Donja Gorica, izdat od Uprave za nekretnine-Područna jedinica Podgorica, br.200-956-21971/2020 dana 26.oktobra 2020.godine, po zahtjevu notara podnijetom elektronskim putem, te koji se prilaže uz ovaj izvornik, ovaj notar je ustanovio da je u njemu upisana:-----

kat.parc.1151, objekat 1, u naravi zemljište ispod objekta, površine 179 kvm-----  
kat.parc.1151, objekat 2, u naravi zemljište ispod objekta, površine 6 kvm-----  
kat.parc.1151, u naravi livada 2.klase, površine 1.369 kvm-----  
kat.parc.1151, u naravi dvorište, površine 500 kvm-----

0.5

TB

J

kat.parc.1151, objekat 1, u naravi porodična stambena zgrada, spratnost P1, površine 179 kvm, koja je etažno razrađena na:-----  
 PD 1, u naravi garaža kao dio zgrade, spratnost P, površine 16 kvm,-----  
 PD 2, u naravi nestambeni prostor, spratnost P, površine 36 kvm-----  
 PD 3, u naravi stambeni prostor, spratnost P, površine 60 kvm-----  
 PD 4, u naravi stambeni prostor, spratnost P1, površine 110 kvm-----

U „V“ listu, kao imalac prava svojine neposredno prednje navedenoj nepokretnosti upisan je prodavac sa obimom prava svojine 1/1 dijela-----

U „G“ listu su upisani sledeći tereti i ograničenja:-----

- Zabilježba hipoteke po osnovu založne izjave UZZ br.355/15 od 23.oktobra 2015.godine, radi obezbeđenja potraživanja u iznosu od 16.000,00 EUR sa rokom dospelosti 180 meseci u korist Societe Generale bank ad-----
- Zabilježba hipoteke po osnovu založne izjave UZZ br.77/17 od 6.februara 2017.godine, radi obezbeđenja potraživanja u iznosu od 19.000,00 EUR sa rokom dospelosti 180 meseci u korist Societe Generale bank ad-----
- Zabilježba hipoteke po osnovu založne izjave UZZ br.929/17 od 15.novembra 2017.godine, radi obezbeđenja potraživanja u iznosu od 23.000,00 EUR sa rokom dospelosti 205 meseci u korist Erste bank ad-----
- Zabrana otuđenja i opterećenja bez pismene saglasnosti hipotekarnog povjerioca-----
- Pristanak na neposredno izvršenje bez odlaganja-----

Neposredno prije zaključenja ovog pravnog posla notar je pribavio navedeni list nepokretnosti koji sadrži elektronski pečat Uprave za nekretnine, te se podaci navedeni u njemu u skladu sa načelom pouzdanosti javne knjige smatraju tačnim.-----

1.2 Notar poučava i upozorava kupca, kakav je pravni status nepokretnosti imajući u vidu prednje navedeni upisani teret, koji za posledicu može da ima da u slučaju da prodavac ne izmiri svoju kreditnu obavezu prema hipotekarnom povjeriocu, isti može da pokrene postupak sudske ili vansudske prodaje nepokretnosti i od ostvarene vrijednosti namiri svoje potraživanje, što je kupac razumio, nakon čega izjavljuje, da želi da zaključi ovaj ugovor, imajući u vidu da je prodavac predočio Zahtjev za brisanje hipoteke Podgoričke banke ad Podgorica br.20674 od 20.novembra 2017.godine, kojim se dozvoljava brisanje hipoteka upisanih u korist hipotekarnog povjerioca Podgoričke banke ad Podgorica, te Pismo o namjerama Erste bank AD Podgorica od 22.oktobra 2020.godine, kojim ona kao hipotekarni povjerilac, izražava namjeru da će odmah po prijemu novčanih sredstava kojima se izmiruje kompletan dug prodavca koji na dan 26.oktobar 2020.godine iznosi 21.697,99 EUR, po osnovu ugovora o kreditu br.5105766350 izdati zahtjev za brisanje tereta založnog prava-hipoteke, kao i Zahtjev za prijevremeno saldiranje kredita Erste banke AD Podgorica od 26.oktobra 2020.godine o stanju duga po osnovu pravnog posla za čije je obezbeđenje upisana hipoteka u predočenom listu nepokretnosti, s tim da se uplata izvrši na račun br.907-54001-10, sa pozivom na br. kreditne partije 5105766350.-----

1.3 Notar je stranke poučio i upozorio na zakonske odredbe o imovini koja je predmet

0.5

TB

*[Signature]*

bračne tekovine i da je takva imovina zajednička svojina bračnih drugova po sili zakona, ako nije drukčije ugovoreno, te da bi, ako se radi o bračnoj tekovini, bila potrebna pravno valjana saglasnost bračnog druga prodavca. S tim u vezi, prodavac izjavljuje da predmetne nepokretnosti predstavljaju njegovu posebnu imovinu stečenu nasljedom, koji osnov je i upisan u listu nepokretnosti.

II PRODAJA

Član 2.

2.1 Prodavac se obavezuje dozvoliti prenos prava svojine na kupca sa obimom prava 1/1 dijela na nepokretnosti iz člana 1.1 ovog ugovora, a kupac se obavezuje prodavcu isplatiti kupoprodajnu cijenu iz člana 3.1 ovog ugovora.

III CIJENA

Član 3.

3.1 Cijena nepokretnosti označene u članu 1.1 ovog ugovora iznosi ukupno 100.000,00 EUR (slovima:stotinu hiljada eura) i istu će kupac isplatiti na slijedeći način:

21.697,99 EUR

(slovima:dvadeset jedna hiljada šest stotina devedeset sedam eura i devedeset devet centi) će biti isplaćeno u roku od 3 (tri) dana od dana zaključenja ugovora, hipotekarnom povjeriocu Erste bank AD na njegov račun br.907-54001-10 sa pozivom na broj kreditne patije 5105766350, a sve u skladu sa Pismom o namjerama od 22.oktobra 2020.godine i Zahtjevom za prijevremeno saldiranje kredita Erste banke AD Podgorica od 26.oktobra 2020.godine.

78.302,01 EUR

(slovima:sedamdeset osam hiljada tri stotine dva eura i jedan cent) će biti isplaćeno u roku od 3 (tri) dana od dana zaključenja ugovora u gotovini prodavcu na ime preostalog dijela kupoprodajne cijene

3.2 Notar je poučio prodavca o mogućnostima njegovog obezbjeđenja u vezi sa dospjelošću plaćanja cijene, kao što je pristajanje kupca na izvršenje bez odlaganja na predmetu prodaje i na njegovoj 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 mogućnosti davanja saglasnosti za prenos prava svojine na kupca u posebnoj ispravi koja će biti predata kupcu kada se isplati cjelokupna cijena, te ga upozorio na posljedice suprotnog postupanja.

Nakon toga prodavac, izričito izjavljuje, a sa čime je saglasan i kupac, kako slijedi: da će u ovoj ispravi dati saglasnost za prenos prava svojine, uz istovremeni nalog notaru da ne izdaje izvode otpravaka, ovjerenih prepisa i prepisa koji sadrže saglasnost za prenos prava svojine, sve dok kupac ne isplati u cijelosti kupoprodajnu cijenu na naprijed opisani način. Notar je dužan postupiti po

D.T

T.B

*[Signature]*

naprijed naznačenom nalogu.

Prodavac se obavezuje da će najkasnije u roku od 8 (slovima:osam) dana od dana dobijanja kompletne kupoprodajne cijene, dostaviti notaru potpisanu izjavu kojom potvrđuje prijem kupoprodajne cijene u potpunosti i daje saglasnost notaru da može izdati kompletan otpis ovog ugovora. U slučaju da u ugovorenom roku ne izvrši prednje navedenu obavezu, dužan je da kupcu na ime ugovorne kazne isplati novčani iznos u visini 1% (slovima:jedan procenat) kupoprodajne cijene.

#### IV ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE

##### Član 4.

4.1 Prodavac izjavljuje da mu nitakvi skriveni nedostaci stvari nisu poznati. Kupac je obišao nepokretnost koja je predmet prodaje i izvršio uvid u stvarno stanje, te je u takvom stanju kupuje.

4.2 Notar je upozorio stranke, a posebno kupca, na opasnost od upisa zakonske hipoteke za neplaćene poreze prodavca, i poučio kupca da zahtjeva potvrdu od Poreske uprave da prodavac nema dugovanja za poreze, ali se od toga odustalo obzirom da je prodavac predao kupcu dokaz o plaćenom porezu na imovinu zaključno sa 2020.-om godinom.

4.3 Notar je poučio ugovorne strane posljedicama ograničenja ili isključenja od odgovornosti, te ih je 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 mogao znati, odnosno znao da se mogu očekivati, a nije ih saopštio kupcu.

#### V GARANCIJE PRODAVCA

##### Član 5.

5.1 Prodavac garantuje kupcu da su sljedeće tvrdnje i garancije tačne u momentu zaključenja ovog Ugovora, kao i da će ostati takve za svo vrijeme njegovog važenja:---

-Prodavac ima isključivo pravo svojine na nepokretnosti i stekao ga je u potpunosti u skladu sa zakonom i ne postoji bilo koji sudski ili upravni postupak kojim se osporavaju njegova prava;

-Na nepokretnosti ne postoji zabrana raspolaganja, ni bilo kakvi tereti (uknjiženi ili neuknjiženi), osim onih opisanih u čl. 1.1 ovog ugovora, ili ograničenja za prenos prava svojine na kupca, utvrđena zakonom, ugovorom, sudskom odlukom ili bilo kojim drugim putem.

- Ukoliko neko treće lice pokuša osporiti kupcu pravo svojine ili istakne neko svoje pravo na predmetnoj nepokretnosti, prodavac se obavezuje da će kupca zaštititi od takvih osporavanja kao i nadoknaditi svaku nastalu štetu.

#### VI POSJED, KORISTI, TERETI I OPASNOSTI

##### Član 6.

6.1 Posjed, koristi, tereti i opasnosti na stambenom prostoru koji je predmet ovog ugovora, prelaze na kupca momentom isplate kupoprodajne cijene u potpunosti.

Prodavac je saglasan da se danom isplate kupoprodajne cijene u potpunosti na kupca prenesu priključci struje, vode i drugih komunalnih usluga, kao i da mu danom predaje nepokretnosti u posjed predoči dokaz o svim plaćenim računima koji se odnose na mjesečne komunalne obaveze.

6.2 Kupac se obavezuje da u skladu sa čl.14 Zakona o porezu na nepokretnosti u roku od 30 (slovima:trideset) dana od dobijanja otpravka izvornika sa clausulom intabulandi podnese poresku prijavu nadležnom organu lokalne samouprave, kao i da plaća porez na imovinu počev od 2021.godine.

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

##### Član 7.

7.1 Prodavac je saglasan da se bez njegovog daljeg učešća i pitanja, na osnovu ovog ugovora kupac može upisati kod Uprave za nekretnine-Područna jedinica Podgorica sa pravom svojine 1/1 na nepokretnosti iz člana 1.1 ovog ugovora.

Stranke daju nalog notarar da otpравak ugovora za upis prava svojine izda i dostavi Upravi za nekretnine-Područna jedinica Podgorica odmah nakon što mu se dostavi potvrda da je kupoprodajna cijena isplaćena u potpunosti.

#### VIII TROŠKOVI I POREZI

##### Član 8.

8.1 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, poreza na promet nepokretnosti kao i druge troškove prenosa svojine, snosi kupac.

#### IX ODOBRENJA I PRAVO PREČE KUPOVINE

##### Član 9.

9.1 U konkretnom slučaju ispitavši sve okolnosti, notar je saopštio strankama da ne postoji upisano, neupisano ili zakonsko pravo preče kupovine.

#### X OVLAŠĆENJA NOTARA

##### Član 10.

10.1 Stranke ovlašćuju notara da ukoliko je to potrebno, radi tehničkih i štamparskih grešaka, za sprovođenje u evidenciji Uprave za nekretnine, a nakon što o potrebi za tim prethodno obavijesti stranke, ovaj ugovor ispravlja, mijenja ili dopunjava, s tim da odmah po izvršenim ispravkama ili dopunama dostavi ugovornim stranama otpравak

O. J. T. B. A

Iznosu od 10.00 EUR (slovima:deset eura) (Tarifni br.19 st.1) i PDV po stopi od 21% (slovima:dvadeset jedan) u iznosu od 75.60 EUR (slovima:sedamdeset pet eura i šezdeset centi), što ukupno iznosi 435.60 EUR (slovima:četiri stotine trideset pet eura i šezdeset centi) obračunata je prema Tarifi nagradama i naknadama za rad notara Crne Gore.

Notar je strankama pročitao ovaj notarski zapis i neposrednim pitanjima uvjerilo se da on odgovara volji stranaka 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 svojeručno, kako slijedi, potpisuju u prisustvu ovog notara, te je potom ovaj zapis potpisao i ovaj notar.

U Podgorici, dana 26.oktobra 2020.godine (slovima:dvadeset šestog oktobra dvije hiljade dvadesete godine) 11.00 časova.

Prodavac:

Bulatović-Tihomir

Kupac:

Olga Golubović

NOTAR

Tanja Čepić

