

CRNA GORA
NOTAR
Vladan Golubović
Podgorica
ul. Slobode br. 47

Dana 25.11.2023. godine, u 12:00 časova, preda mnom, dolje potpisanim Notarom Vladanom Golubovićem, sa službenim sjedištem u Podgorici, Ulica Slobode broj 47, sa zahtjevom da na osnovu izjavljene slobodne volje, sačinim notarski zapis Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti, istovremeno sačinjavajući sljedeća lica:-----

1. **Luka Golubović**, od oca Duška, JMBG: [REDACTED], rođen u Podgorici, dana 15.10.1993. godine, sa prebivalištem i adresom stanovanja u Podgorici, ul. [REDACTED], državljanin Crne Gore. Čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED], izdatu od strane MUP-a Crne Gore, PJ Podgorica, dana 18.02.2022. godine sa rokom važenja 18.02.2032. godine, po kazivanju preduzetnik, neoženjen, (u daljem tekstu: Prodavac), i-----

2. **Erkan Ozmen**, JMBG: [REDACTED] rođen u Sakarya, R. Turska, dana 02.02.1989. godine, sa prebivalištem u Podgorici, [REDACTED], državljanin Republike Turske, čiji sam identitet utvrdio uvidom u dozvolu za privremeni boravak broj [REDACTED], izdata od strane MUP-a Crne Gore, dana 25.03.2023. godine, sa rokom važenja do 25.03.2024. godine, po kazivanju preduzetnik, oženjen, (u daljem tekstu: Kupac).-----

Notar je u neposrednom razgovoru sa strankama utvrdio da Erkan Ozmen ne razumije jezik koji je u službenoj upotrebi u Crnoj Gori, pa je iz tog razloga u ovu notarsku kancelariju pristupio **Luka Lucević**, JMBG: [REDACTED], rođen dana 25.09.1992. godine, sa ličnom kartom broj [REDACTED], izdatom od strane MUP-a Crne Gore PJ Berane, dana 17.12.2018. godine sa rokom važenja 17.12.2028. godine po kazivanju prevodilac, kako bi kao tumač za turski jezik preveo ovaj notarski zapis Kupcu, a u čije ovlaštenje sam se uvjerio uvidom u Rješenje o postavljenju tumača broj UPI-05-109/22-1377-1 donijeto od strane Ministarstva pravde Crne Gore, dana 26.12.2022. godine.-----

Notar vrši uvid u sljedeću dokumentaciju u originalu i istu prilaže izvorniku u fotokopiji:-----

1. List nepokretnosti 4693, KO Podgorica I, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore, Područna jedinica Podgorica, dana 09.11.2023. godine.-----
2. List nepokretnosti 4705, KO Podgorica I, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore, Područna jedinica Podgorica, dana 09.11.2023. godine.-----
3. Saglasnost za prodaju / Pismo o namjerama, izdato od Hipotekarne banke ad Podgorica, broj [REDACTED], dana 08.11.2023. godine;-----
4. Izvod iz centralnog registra stanovništva Crne Gore za Luku Golubović, preuzet dana 09.11.2023. godine;-----
5. Rješenje o postavljenju tumača broj UPI-05-109/22-1377-1 donijeto od strane Ministarstva pravde Crne Gore, dana 26.12.2022. godine.-----

A1

B

Metodne napomene

Notar je uvidom u List nepokretnosti 4693, KO Podgorica I, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu Crne Gore, Područna jedinica Podgorica, dana 09.11.2023. godine, utvrdio da je kao nosilac prava svojine u obimu 1/1 na predmetnom stambenom prostoru upisan Prodavac.

Notar je uvidom u List nepokretnosti 4705, KO Podgorica I, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu Crne Gore, Područna jedinica Podgorica, dana 09.11.2023. godine, utvrdio da je kao nosilac prava svojine u obimu 1/1 na predmetnim garažama upisan Prodavac.

Notar je, takođe, uvidom u predmetne listove nepokretnosti, utvrdio da u istim, na predmetima prodaje postoji upisan teret, i to - Hipoteka, zabilježba hipoteke na osnovu založne izjave UZZ br. 275/22 od 12.05.2022. god. hipotekarni dužnik Golubović Luka u korist hipotekarnog povjerioca Hipotekarna banka ad u iznosu od 250.000,00 eura, krajnji rok dospijeća potraživanja je 11.10.2026. god. sa zabranom otuđenja i opterećenja i izdavanja u zakup bez pismene saglasnosti hipotekarnog povjerioca sa pristankom dužnika na neposredno prinudno izvršenje bez odlaganja.

Uvidom u Saglasnost za prodaju / Pismo o namjerama, izdato od Hipotekarne banke ad Podgorica, broj 109-12722/2, dana 08.11.2023. godine, Notar konstatuje da se Hipotekarna banka AD Podgorica saglasila da će izdati potvrdu o brisanju hipoteke sa predmetnih nepokretnosti odmah po namirenju svih obaveza koje korisnik kredita ima kod ove Banke po Ugovoru o potrošačkom kreditu br. 109-750/2, partija 52050000003612672, od 11.05.2022. godine.

Notar je stranke podučio mogućnosti da neposredno prije sačinjavanja ovog notarskog zapisa, izvrši neposredni uvid u evidenciju 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 došlo do promjene podataka koji se upisuju u listu nepokretnosti za predmetnu nekretninu, kao i na mogućnost nesaglasnosti predloženog izvoda iz lista nepokretnosti i podataka upisanih u evidenciji katastra nepokretnosti. Nakon toga, stranke izjavljuju da su to razumjele, da je izvršen neposredan uvid Notara u evidenciju katastra nepokretnosti, da je pribavljen zvanični list nepokretnosti i da prihvataju sve eventualne posljedice i rizike u vezi s tim.

Prisutne stranke, nakon što je Notar ispitao njihovu pravu volju, na osnovu predloženog činjeničnog stanja i predložene dokumentacije i nakon što im je objasnio sve pravne mogućnosti za zaštitu njihovih interesa, nakon što ih je upozorio na pravni domet ovog pravnog posla, a posebno ukazao na pravne rizike vezane za zaključenje ovog Ugovora, saglasno izjavljuju da su voljne da pristupe sačinjavanju ovog notarskog zapisa.

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI

PREDMET KUPOPRODAJE

Nakon razgovora sa ugovornim stranama i uvidom u predmetne listove nepokretnosti, koji su preuzeti sa eKatastra Uprave za katastar i državnu imovinu i koji su strankama pročitani, te koji su takvi prilažu izvorniku, Notar je ustanovio da su predmet kupoprodaje sljedeće nepokretnosti:

* iz lista nepokretnosti 4693, KO Podgorica I, i to:
- stambeni prostor, PD 50, spratnost P6, površine 98 m², koji se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi, broj zgrade 1, koja je izgrađena na kat. parceli 1516, podbroj 7.

* iz lista nepokretnosti 4705, KO Podgorica I, i to:
- parking, PD 7, spratnost 1P, površine 12 m²,
- parking, PD 8, spratnost 1P, površine 13 m²,
- prostor u zgradi broj 1, izgrađenoj na kat. parceli 1516, podbroj 8.

Kao nosilac prava svojine u obimu 1/1 na opisanim nepokretnostima upisan je Prodavac, sa gore navedenim podacima.

I PRODAJA

Prodavac se obavezuje prenijeti pravo svojine u obimu 1/1 na Kupca, na nepokretnostima iz člana I ovog Ugovora, a Kupac se obavezuje Prodavcu isplatiti kupoprodajnu cijenu u cjelosti.

II CIJENA

Ugovorne strane preciziraju da kupoprodajna cijena predmetnih nepokretnosti iz člana I ovog Ugovora koje se prodaju kompletno namještene i opremljene iznosi 375.000,00 € (tristasedamdesetpet hiljada) EUR-a, od kog iznosa se 325.000,00 € odnosi na kupovinu stana i parking mjesta, a iznos od 50.000,00 € na namještaj u stanu i na opremu instaliranu na parking mjestima, koju je Kupac isplatio gotovinski na dan zaključenja ovog Ugovora, u kancelariji postupajućeg notara, što ugovorne strane potvrđuju svojim potpisom.

Na pitanje Notara o porijeklu novca kojim se plaća kupoprodajna cijena, Kupac odgovara da je isti stekao dugogodišnjim radom i štednjom, kao i prodajom nepokretnosti koja je bila u njegovoj svojini, te da je legalno unešen u Crnu Goru.

B

LG

Prodavac se obavezuje da u roku od deset dana, od zaključenja ovog Ugovora, izvrši obavezu prema Hipotekarnoj banci ad Podgorica, po osnovu Ugovora o potrošačkom kreditu br. 502, partija 52050000003612672, od 11.05.2022. godine, te da dostavi postupajućem Notaru Saglasnost za brisanje hipoteke, sa prijemnim pečatom Uprave za katastar i državnu upravu.

III ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE

Nepokretnosti se prodaju bez garancije da imaju površinu navedenu u katastru nepokretnosti. Prodavac izjavljuje da mu nikakvi skriveni nedostaci nisu poznati. Kupac je obišao nepokretnosti koje su predmet kupoprodaje i izvršio uvid u stvarno stanje.

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 izjavljuje da predmetne nepokretnosti nijesu predmet Ugovora o zakupu.

Notar je upozorio stranke, a posebno Kupca, na opasnost od upisa zakonske hipoteke za neplaćene poreze Prodavca i poučio Kupca da zahtijeva potvrdu od Uprave prihoda i carina da Prodavac nema dugovanja za poreze.

Stranke odustaju 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 Kupcu nisu bila poznata, a ako je Prodavac za njih znao, ili je mogao znati, odnosno znao da se mogu očekivati, a nije ih upozorio Kupcu.

Prodavac garantuje i jemči pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću Kupcu punu zaštitu od evikcije, a naročito garantuje da je titular prava svojine na predmetnim nepokretnostima, te ovlašćuje Kupca da suprostavi svoje pravo svim trećim licima, kao i prema samom Prodavcu, a posebno da zahtijeva zaštitu povrijeđenog prava sredstvima koja se koriste za zaštitu knjižnih prava.

IV PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI

Posjed predmetnih nepokretnosti prelazi na Kupca na dan zaključenja ovog Ugovora, a do kojeg dana je Prodavac dužan osloboditi nekretnine od lica i izmiriti sve dažbine koje bi teretile predmetnu nepokretnost (porez, utrošena električna energija, voda, telefon, ostale komunalne usluge), te sa kojim danom je Prodavac saglasan da se svi postojeći priključci prenesu na Kupca.



B

JG

III. PRAVO ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)-----

Prodavac je saglasan da se Kupac na osnovu ovog pravnog posla može uknjižiti kod nadležne katastarske uprave za katastar i državnu imovinu sa pravom svojine u obimu od 1/1 na nepokretnostima opisanim u članu I ovog Ugovora, odmah nakon zaključenja ovog notarskog zapisa, bez potrebe za dalje saglasnosti i prisustva.-----

IV. TROŠKOVI I POREZI-----

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

V. PRAVO PREČE KUPOVINE-----

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

VI. ZAVRŠNE ODREDBE-----

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

VII. POUKE I UPOZORENJA-----

Notar je stranke poučio o zakonskom statusu zajedničke imovine bračnih drugova te da bi, ako se radi o takvoj imovini, bila potrebna pravno valjana saglasnost bračnog druga prodavca, koja se može dati u ovoj ili posebnoj ispravi. Takodje, Notar je stranke upozorio na posledice u slučaju suprotnog postupanja u vezi sa naznačenim, izmedju ostalog, posebno ističući da, u koliko je kao vlasnik na zajedničkoj imovini upisan samo jedan bračni drug smatraće se da je upisan na oba bračna druga, a da bračni drug ne može raspolagati ni svojim dijelom u nedodijeljenoj zajedničkoj imovini.-----

Nakon toga, Prodavac izjavljuje da nije oženjen, te da predmetne nepokretnost predstavljaju isključivo njegovu posebnu imovinu, što potvrđuje priloženim Izvodom iz centralnog registra stanovništva.-----

B

JG

....., odnosno od dana kada steknu uslovi za obračun i naplatu poreza na
..... nepokretnosti,-----

....., odnosno Zakonu o državnom premjeru i katastru nepokretnosti, zahtjev za upis prava
..... na nepokretnosti Kupac dužan da podnese u roku od 15 (petnaest) dana od dana
..... uslova za uknjižbu, te da će ukoliko to ne uradi u predviđenom roku za ovaj prekršaj biti
..... kažnjen novčanom kaznom.-----

Nakon toga Kupac ovlašćuje Notara da na osnovu ovog pravnog posla u njegovo ime podnese
zahtjev za upis prava svojine nadležnoj Upravi za katastar i državnu imovinu.-----

Od ove notarski obrađene isprave otpравak izvornika dobijaju:-----

Prodavac (1x),-----

Kupac (1x),-----

Banka(1x),-----

Uprava prihoda i carina (1x),-----

Uprava za katastar i državnu imovinu (1x).-----

Protokopiju izvornika dobijaju:-----

Sektoru za finansijsko obavještajne poslove Uprave policije (1x),-----

Uprava lokalnih javnih prihoda Glavnog grada Podgorice (1x).-----

Naknada Notara za obradu ovog notarskog zapisa obračunata je u skladu sa tarifnim brojem 1,
tarifnim brojem 19 tačka 1 i tarifnim brojem 21 tačka 5 notarske tarife u iznosu od 540,00 €.-----

PDV (21 %) je obračunat u iznosu od 113,40 €.-----

Ukupna naknada Notara za obradu ovog notarskog zapisa iznosi 653,40 €.-----

U skladu sa Pravilnikom o radu notara, ovaj notarski zapis sadrži pet priloga.-----

Nakon što je Notar pročitao tekst ovog notarskog zapisa, stranke izjavljuju da je tumač za turski
jezik isti preveo Kupcu i potvrdio da ga razumije, da je kupoprodajna cijena isplaćena u cjelosti,
da razumiju sadržinu i pravne posljedice ovog pravnog posla kojeg slobodnom voljom



B

LC

UZZ 2145/2023

~~Pravdu~~ i u prisustvu Notara, kako slijedi, svojeručno potpisuju, nakon čega je ovaj notarski
~~potpisao~~ potpisao i sam Notar.

Podgorici, dana 09.11.2023. godine, završeno u 12:30 časova.

MAZDA

Golubović

1000

Erkan Ozmen

Knjiga za turski jezik

Agimir Lucević

Wages

Madan Bekan

