

CRNA GORA
 NOTAR
 IRENA KNEŽEVIĆ
 CETINJE
 Ul. Bajova, br. 46



Dana 11.07.2024. godine (jedanaestog jula dvijehiljadedvadesetčetvrte), u 12:00h (dvanaest časova), preda mnom, dolje potpisanim notarom Irenom Knežević, sa službenim sjedištem u Cetinju, ul. Bajova br. 46, po osnovu **Rješenja br. NKCG-CT-16/2024 od 03.07.2024. godine**, određena sam za sačinjavanje ovog **notarskog zapisa**, sa zahtjevom da na osnovu njihove izjave volje sačinim **NOTARSKI ZAPIS UGOVORA O PRODAJI**, istovremeno su pristupila sljedeća lica:-----

1. Prijestonica Cetinje sa sjedištem u Cetinju u ulici Baja Pivljanina br. 2, PIB broj 02005115, po ovlašćenom licu gradonačelniku **Nikoli Đuraškoviću**, rođen dana _____ u Cetinju, sa prebivalištem u Cetinju, ul. IV Proleterske broj 9, JMBG _____ (u daljem tekstu: **Prodavac**), koju po punomoćju UZZ broj 151/2022, sačinjeno dana 06.04.2022. godine, od strane postupajućeg notara, zastupa **Vuk Latković**, iz Cetinja, JMBG _____, broj lične karte _____, izdata od FL Cetinje, sa rokom važenja do 10.12.2031. godine (u daljem tekstu: **Punomoćnik**),-----

Ovlašćenje punomoćnika za zastupanje **prodavca** u ovom pravnom poslu, utvrdila sam uvidom u otpравak izvornika punomoćja, koje je u formi notarskog zapisa sačinjeno dana 06.04.2022. godine (šestog aprila dvijehiljadedvadesetdruge), od strane notara Irene Knežević, pod poslovnom oznakom UZZ br. 151/2022, kao i uvidom u specijalno punomoćje broj 01-427/24-1695, od dana 11.07.2024. godine. Ovjerena kopija otpравka punomoćja, prilaže se uz izvornik ovog zapisa.-----

Uvidom u naprijed označena punomoćja, notar je utvrdio da je ista ovlašćena za preduzimanje ovog pravnog posla.-----

2. Nikoleta Kavaja, od oca Radovana, rođena dana _____ godine, u Cetinju, sa prebivalištem u Tivtu, Bokeljska broj 28, JMBG _____ državljanka Crne Gore, koju po punomoćju UZZ broj 01/2024, sačinjeno dana 05.01.2024. godine, od strane postupajućeg notara, zastupa **Radovan Kavaja, od oca Žarka**, rođen dana _____ godine (_____) u Cetinju, sa prebivalištem u Cetinju, ulica Mojškovačka broj 16, JMBG _____ (u daljem tekstu: **Kupac I**).---

3. Vanja Kavaja, od oca Radovana, rođena dana _____ u Cetinju, sa prebivalištem u Tivtu, Bokeljska broj 28, JMBG _____ državljanka Crne Gore, koju po punomoćju UZZ broj 01/2024, sačinjeno dana 05.01.2024. godine, od strane postupajućeg notara, zastupa **Radovan Kavaja, od oca Žarka**, rođen dana _____ godine _____ u Cetinju, sa prebivalištem u Cetinju, ulica Mojškovačka broj 16, JMBG _____ (u daljem tekstu: **Kupac II**).-----

4. Radovan Kavaja, od oca Žarka, rođen dana _____ u Cetinju, prebivalištem u Tivtu, Bokeljska broj 28, a sa trenutnom adresom za prijem pošte u Cetinju Mojškovačka 16, JMBG _____

broj državljanin Crne Gore, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu, izdata od MUP-a CG, FL Cetinje, sa rokom važenja do 10.09.2029. godine (desetog septembra dvijehiljadedvadesetdevete), oženjen (u daljem tekstu: **Kupac III**).

5. Danijela Kavaja, od oca Stevana, rođena dana u Cetinju, prebivalištem u Tivtu, Bokeljska broj 28, a sa trenutnom adresom za prijem pošte u Cetinju Mojkovačka 16, JMBG državljanka Crne Gore, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu, broj izdata od MUP-a CG, FL Tivat, sa rokom važenja do 03.06.2034. godine (trećeg juna dvijehiljadetricesetčetvrte), udata (u daljem tekstu: **Kupac IV**).

U pripremnom postupku ovom notarar je dostavljena sljedeća dokumentacija:-----
 -Izveštaj o procjeni vrijednosti nepokretne imovine, od dana 24.06.2024. godine, zaveden kod Prijestonice Cetinje, dana 28.06.2024. godine, -kat. parcela br. 3756/27 KO Cetinje I, evidentirana u listu nepokretnosti broj 2412 KO Cetinje I, PJ Cetinje, u kojem se predmetna nepokretnost, procjenjuje na iznos od 11.971,20€,-----
 -Zahtjev Kupaca primljen i zaveden dana 20.05.2024. godine, od strane Prijestonice Cetinje, pod brojem 07-427/24-578,-----
 -List nepokretnosti broj 1581 KO Cetinje I, štampan sa sajta Uprave za nekretnine Crne Gore-PJ Cetinje, dana 15.05.2024. godine,-----
 -List nepokretnosti broj 2412 KO Cetinje I, štampan sa sajta Uprave za nekretnine Crne Gore-PJ Cetinje, dana 04.07.2024. godine,-----
 -Rješenje Gradonačelnika Prijestonice Cetinje, broj: 01-427/24-1247, od dana 24.05.2024. godine,-----
 -Rješenje Uprave za nekretnine broj: 919-119-UPI-570/1/2024, od dana 04.06.2024. godine,-----
 -Izvod iz planskog dokumenta Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, broj: 05-421/24-667/2, od dana 24.06.2024. godine,-----
 -Službena zabilješka broj:07-427/24-731, od dana 01.07.2024. godine,-----
 -Izveštaj komisije broj: 07-427/24-578, od dana 02.07.2024. godine,-----
-Odluka Gradonačelnika Prijestonice Cetinje broj 01-427/24-578 od 02.07.2024. godine (drugog jula dvijehiljadedvadesetčetvrte), o prenosu prava svojine na kat. parceli broj 3756/27 KO Cetinje I, radi dokompletiranja urbanističke parcele UP 549, zahvat DUP-a „Donji kraj (Zona E)“.-----

Nakon što je ovaj notar ustanovio da se nepokretnost koja je predmet prenosa, 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**-----

Uvidom u Izvod iz lista nepokretnosti broj 2412 KO Cetinje I, štampan sa sajta Uprave za nekretnine Crne Gore-PJ Cetinje, na dan sačinjavanja ovog notarskog akta, isti je strankama pročitao, kao takav priložen izvorniku ovog notarskog akta, te je ovaj notar ustanovio da je u „A“ listu upisano zemljište na kat. parceli:-----
-broj 3756/27, potes Donji kraj, krš, kamenjar, površine 120 m2.-----

-U "B" listu kao nosilac prava svojine u obimu 1/1 na kat. parceli opisanoj u „A“ listu, upisana je **Država Crna Gora**, dok je **Prijestonica Cetinje** upisana sa pravom raspolaganja 1/1.-----

-U „G“ listu na predmetnoj kat. parceli, ima upisanih tereta i ograničenja, i to: Zabilježba objekta izgrađenog bez gradjevinske dozvole i upotrebne dozvole, objekta br.2, spratnosti P, ukupne površine 79m², graditelj Banović Slobodan (od čega 65m², na kat.parceli br.3755 iz l.n.br.37 K.O.Cetinje I, a 14m² na kat.parceli br.3756/1) i Zabilježba objekta izgrađenog bez gradjevinske dozvole I UPOTREBNE DOZVOLE,OBJEKTA BR.5,SPRATNOSTI SP,UKUPNE POVRŠINE 54M²,GRADITELJ MIRKOVIĆ DRAGICA (OD ČEGA 4M² NA KAT.PARCELI BR.3738 IZ L.N.BR.1547 K.O.CETINJE I, A 50M² NA KAT.PARCELI BR.3756/1 IZ L.N.BR.2412 K.O.CETINJE I)EVIDENTIRANA U "B"LISTU NA DRŽAVA CRNA GORA SVOJINA 1/1 I NA PRIJESTONICA CETINJE RASPOLAGANJE 1/1.-----

Notar je upozorio stranke na upisane terete u predmetnom listu nepokretnosti, na što izjavljuju da je greškom katastra isti prenijet na predmetnu kat. parcelu, a nakon parcelacije kat. parcele broj 3756/1, te da se upisani tereti ne odnose na predmetnu nepokretnost, nego na kat. parcelu 3755 iz lista nepokretnosti broj 37 KO Cetinje I, 3756/1 iz lista nepokretnosti broj 2412 KO Cetinje I i 3738 iz lista nepokretnosti broj 547 KO Cetinje I, Po Kazivanju prodavaca podnijet je zahtjev nadležnom katastru za brisanje navedenih tereta i donijeto je Rješenje o brisanju nadležnog katastra.-----

II PRENOS-----

Prodavac se obavezuje da prenese na Kupce pravo svojine, u obimu od 1/1, na jednake djelove, na nepokretnost iz tačke I ovog Ugovora, a Kupci se obavezuju da Prodavcu isplate kupoprodajnu cijenu na Budžet Prijestonice Cetinje broj žiro račun broj 540-7751-75 kod Erste Banke AD Podgorica.-----

III CIJENA-----

Cijena nepokretnosti iz tačke I ovog Ugovora iznosi **11.971,20€ (jedanaest hiljada i devetstosedamdesetjedan euro i dvadeset centi)**, a koja je isplaćena prodavcu prije zaključenja ovog notarskog akta, na žiro račun broj 540-7751-75 kod Erste Banke AD Podgorica, pa stranke izjavljuju da nemaju više međusobnih potraživanja po ovom osnovu.-----

IV 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. Kupci su obišli nepokretnost koja je predmet prodaje i izvršili 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, osiguranja neuknjiženom hipotekom, kamate, porezi i doprinosi.-----

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

Prodavac izričito izjavljuje da zaključenja ovog ugovora nije u suprotnosti sa drugim

ranije zaključenim poslovima, niti obavezama po bilo kom osnovu, te da u vezi predmetne nepokretnosti nije zaključen ugovor, niti bilo koji drugi pravni posao, čije bi dejstvo moglo nastupiti nakon ovoga ugovora i njegove uknjižbe, da su sve isprave, prezentovane kupcima i notarar vjerodostojne, a podaci sadržani u njima tačni; da ne postoje druge činjenice i okolnosti, čije bi postojanje podrazumijevalo traženje dodatnih odobrenja i saglasnosti; da mu nije poznato postojanje bilo kakvih javnopravnih ograničenja, koje se odnose na predmetnu nepokretnosti.-----

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

Posjed, koristi, tereti i opasnosti prelaze na kupce na dan zaključenja ovog notarskog akta.-----

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

Prodavac je saglasan da se na osnovu ovog Ugovora, Kupci mogu uknjižiti u katastru nepokretnosti sa pravom susvojine u obimu od po 1/4, na nepokretnost bliže opisana u tački I ovog ugovora, u listu nepokretnosti broj 2412 KO Cetinje I.-----

VII TROŠKOVI I POREZI-----

Notar je poučio 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.-----

VIII POUKE I UPOZORENJA-----

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

-da se pravo svojine/susvojine, stiče upisom u Katastar nepokretnosti;-----

-da će notar po službenoj dužnosti, otpравak ovog ugovora dostaviti Upravi za nekretnine PJ Cetinje i Upravi prihoda i carina.-----

-da promet nepokretnosti po ovom ugovoru podliježe plaćanju poreza na promet nepokretnosti koji pada na teret sticaoca tj. Kupaca, ukoliko ne postoje zakonski uslovi za oslobađanje od plaćanja poreza, te da je Kupac obavezan da podnese poresku prijavu u roku od 15 dana od dana zaključenja ovog ugovora;-----

-da se na sve odnose između ugovornih strana koji nisu regulisani ovim ugovorom primjenjuju shodne odredbe Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o svojinsko-pravnim odnosima i drugih relevantnih propisa;-----

Stranke izjavljuju da su razumjele sve pouke i upozorenja notara, pristaju na eventualne rizike i posljedice i da ostaju kod svojih izjava u ovom notarskom zapisu.-----

OTPRAVAK IZVORNIKA se izdaje:-----

-Prodavac (1)-----

-Kupac (4)-----

-Uprava za nekretnine PJ Cetinje (1)-----

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

-Uprava lokalnih javnih prihoda (1)-----

-Naknada za rad i naknada troškova obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći način: Nagrada za rad notara po tarifnom broju 1. st. 1 i 19. st. 1, 21. st. 3, u iznosu 148,00€ sa PDV-om 21% u iznosu od 31,08€, a što ukupno iznosi 179,08€ (stosedamdesetdevet eura i osam centi).-----

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 u prisustvu ovog notara, nakon čega je zapis potpisao i ovaj notar.

Stranke ovlašćuju notara da podnese zahtjev za knjiženje nadležnoj Upravi za nekretnine PJ Cetinje.

U Cetinju, dana 11.07.2024. godine (jedanaestog jula dvijehiljadedvadesetčetvrte), u 12:30h (dvanaest časova trideset minuta).

Procurator
PRIJESTONICA CETINJE
Po punomoćju Vuk Latković

Kupac I:
Nikoleta Kavaja, po punomoćju

Kupac II:
Vanja Kavaja, po punomoćju

Kupac III:

Kupac IV:
Danijela Kavaja

NOTAR:
Irena Knežević

