

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

OTPRAVAK  
 DIJELA AKTA

Dana 04.12.2023.godine (četvrtog decembra dvijehiljadedvadesettreće), u 13:00h (trinaest časova), preda mnom, dolje potpisanim notarom Irenom Knežević, sa službenim sjedištem u Cetinju, Ul. Bajova br. 46, po osnovu Rješenja br. NKCG-CT-26/2023 od 07.11.2023. godine, određena sam za sačinjavanje notarskog zapisa, sa zahtjevom da na osnovu njihove izjave volje sačinim **NOTARSKI ZAPIS UGOVORA O OTKUPU STANA**, 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 \_\_\_\_\_ godine ( \_\_\_\_\_ ) u Cetinju, sa prebivalištem u Cetinju, ul. IV Proleterske broj 9, JMBG \_\_\_\_\_, (u daljem tekstu: **Prodavac**), koju po punomoćju UZZ broj 150/2022, sačinjeno dana 06.04.2022. godine, od strane postupajućeg notara, zastupa **Mirjana Mirković**, iz Cetinja, JMBG \_\_\_\_\_ broj lične karte \_\_\_\_\_ izdata od FL Cetinje, sa rokom važenja do 07.10.2029. 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. 150/2022. Ovjerena kopija otpравka punomoćja, prilaže se uz izvornik ovog zapisa.-----

Uvidom u naprijed označeno punomoćje, notar je utvrdio da je isti ovlašćen za preduzimanje ovog pravnog posla.-----

**2. Vojislav Abramović**, od oca **Luke**, rođen dana \_\_\_\_\_ godine ( \_\_\_\_\_ ) u Cetinju, sa prebivalištem u Cetinju, IV Jul lamela B, stan 12, JMBG \_\_\_\_\_, državljanin Crne Gore, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj \_\_\_\_\_, izdatu od MUP-a Crne Gore, FL Cetinje, sa rokom važenja do 21.03.2063 godine, udovac (u daljem tekstu: **Kupac**).-----

U pripremnom postupku ovom notar su prezentovana sljedeća dokumenta:-----

-**Zahtjev za otkup stana**, upućen od strane Abramović Vojislava, te isti primljen dana 18.10.2023. godine, pod brojem 07-337/23-UPI 14, od strane Prijestonice Cetinje,-----

-**Odluka** o odobravanju otkupa stana Abramović Vojislavu iz Cetinja, broj 07-337/23-UPI 14, od 26.10.2023. godine, donesena od strane Gradonačelnika Prijestonice Cetinje, kojom se odobrava otkup stana Abramović Vojislavu iz Cetinja iz lista nepokretnosti broj 2433 KO Cetinje I, kat. parcela broj 1845/2, zgrada broj 11, stambeni prostor, PD 39, P2, površine 51 m2, sa pravom svojine Države Crne Gore u obimu prava od 1/1, i pravom raspolaganja Prijestonice Cetinje u obimu od 1/1,-----



-Ugovor o korištenju stana, zaključen dana 08.03.1998. godine, između Abramović Vojislava i Javno stambeno preduzeće Cetinje-Cetinje,-----

-Rješenje od strane Izvršnog odbora Skupštine opštine Cetinje broj 02- 921, od dana 08.03.1986 godine .-----

-Obračun otkupne vrijednosti stana od 23.10.2023 godine, iz kojeg je notar utvrdio da otkupna vrijednost stana iznosi 4.590,00€, s tim da se otkupna vrijednost umanjuje za 50% po osnovu starosti, 13,50% po osnovu stambenog doprinosa iznosi 1.985,17€ i 20% ako stranka otkupnu vrijednost stana otplati u cjelosti, pa ista na kraju iznosi 1.588,14€.-----

-Rješenje od Republičkog fonda penzijskog i invalidskog osiguranja Podgorica, Područno odjeljenje Cetinje, broj 01-02-4657/5 od dana 31.05.2004 godine.-----

-Službena zabilješka od 26.10.2023. godine, kojom je konstatovana saglasnost Vojislava Abramovića iz Cetinja, sa utvrđenom otkupnom cijenom stana.-----

-Izvod iz lista nepokretnosti broj 2433 KO Cetinje I, izdat od strane postupajućeg notara, na dan sačinjavanja ovog notarskog akta, sa sajta Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore-PJ Cetinje.-----

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 OTKUPU STANA-----

##### I PREDMET PRODAJE:-----

Uvidom u Izvod iz lista nepokretnosti broj 2433 KO Cetinje I, izdat od strane postupajućeg notara, na dan sačinjavanja ovog notarskog akta, sa sajta Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore-PJ Cetinje, koji je strankama prezentovan u originalu i isti im je pročitao, a koji se kao takav prilaže uz ovaj izvornik, ovaj notar je ustanovio da su u "V" listu upisan objekat na kat. parceli:-----

-broj 1845/2, broj zgrade 11, stambeni prostor, PD 39, P2, površine 51 m2, Država Crna Gora u obimu prava svojine sa 1/1, Prijestonica Cetinje sa pravom raspolaganja 1/1.-----

-u "G" listu nema upisanih tereta i ograničenja na predmetnom stambenom prostoru.-----

Notar je stranke podučio mogućnosti da, neposredno prije sačinjavanja ovog zapisa, ovaj notar izvrši neposredni uvid u predmetni list nepokretnosti u evidenciji Katastra, 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 izdavanja predmetnog izvoda iz lista nepokretnosti došlo do promjene podataka koji se upisuju u list nepokretnosti, za predmetnu parcelu, kao i na mogućnost nesaglasnosti predočenog izvoda iz lista nepokretnosti, podataka upisanih u listu nepokretnosti u evidenciji Katastra.-----

Nakon toga stranke izjavljuju da su to razumjele, da ne traže neposredni uvid notara u evidenciju katastra i da prihvataju eventualne posljedice i rizike u vezi s tim.-----

##### II PRODAJA-----



Prodavac se obavezuje da prenese na Kupca pravo svojine na nepokretnost koja je upisana u listu nepokretnosti broj 2433 KO Cetinje I, a Kupac se obavezuje da Prodavcu isplati kupoprodajnu cijenu, na Budžet Prijestonice broj žiro račun broj 540-775175 kod Erste Banke AD Podgorica.

### III CIJENA

Ugovorne strane ugovaraju da otkupna vrijednost stana iznosi 4.590,00€, s tim da se otkupna vrijednost umanjuje za 50% po osnovu starosti, 13,50% po osnovu stambenog doprinosa i ista na kraju iznosi 1.985,17€ iz razloga što je kupac saglasan da se ista isplati u roku od 24 mjeseca odnosno dvije godine od zaključenja ovog Notarskog akta a najkasnije do 04.12. 2025. godine.

Kupac je isplatio prvu ratu u iznosu od 82,70 EUR-a, pa prezentuje uplatnicu koja čini sastavni dio ovog ugovora.

Ugovorne strane se sporazumijevaju da je cijena predmetnih nepokretnosti, konačna i nepromjenjiva.

Ugovorne strane saglasno određuju da je ugovoreni rok istovremeno i poslednji dan roka za isplatu kupoprodajne cijene.

Ugovorne strane su saglasne da ukoliko se ne isplati cijena u roku (koje predstavljaju bitan element ugovora), kako je to ugovoreno da se ima smatrati da je ugovor raskinut po sili zakona, što daje mogućnost prodavcima da na predmetnim nepokretnostima prenese pravo svojine na druga lica po sopstvenom izboru. Sa prednjim se saglašava Kupac.

Ugovorne strane su saglasne da u slučaju raskida ugovora po sili zakona ne sačinjavaju bilo kakvu ispravu kojom bi se dokazivao raskid ugovora i prodavac je dužan vratiti cijelokupni do tada isplaćeni iznos kupoprodajne cijene odmah bez odlaganja.

Notar je poučio Kupca mogućnostima njegovog adekvatnog osiguranja u vezi sa dospeljošću cijene, kao što je ugovaranje i upisivanje predbilježbe u Katastar nepokretnosti prije isplate cijene i objasnio mu da i kako predbilježba osigurava kupca, ugovaranje isplate cijene na notarski račun ovog notara za stranke i njenu isplatu s tog računa prodavcu tek kada se kupac uknjiži u Katastar nepokretnosti kao vlasnik ili kad se pribilježi svojina, te ga je upozorio na rizike i posljedice kojima se izlaže u slučaju suprotnog postupanja. Nakon toga, kupac izjavljuje da je razumio pouke i da zahtjeva da se kupoprodajna cijena isplati na način kako je to ugovoreno članom III ovog ugovora.

Notar je poučio prodavce na mogućnost njihovog osiguranja u vezi sa dospeljošću plaćanja cijene, kao što je davanje saglasnosti za prenos prava svojine odmah u ugovoru, uz istovremeni nalog notaru da izdaje samo izvode otppravka, ovjerenih prepisa i prepisa koji neće sadržavati saglasnost za prenos prava svojine na kupca, koja će biti predata kupcu, odnosno katastru nepokretnosti, kada se isplati cjelokupna cijena, te ih upozorio na posljedice suprotnog postupanja. Nakon toga, prodavci su izričito izjavili, a sa čime je saglasan i kupac, kako slijedi: prodavci u ovoj ispravi izjavljuju saglasnost za prenos susvojine na nepokretnostima bliže opisanim u listu nepokretnosti broj 2433 KO Cetinje I, ali da se kupcu ili bilo kome drugom ne izdaje otppravak, ovjereni prepis i prepis, osim otppravka dijela akta bez izjave za knjiženje. Cjeloviti otppravak notar će izdati kada se za to steknu uslovi po isplati cijelokupne cijene prodavcima o čemu će stranke prezentovati ovom notaru valjan dokaz o uplati, da je cijena u cijelosti isplaćena.



Notar je dužan postupiti po naprijed navedenom nalogu.

**IV ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE**

Stranke saglasno izjavljuju da prodavac ne odgovara za materijalne nedostatke, s obzirom da je kupac preuzeo predmetnu nepokretnost u državinu 1986. godine.

Prodavac garantuje da je predmetna nepokretnost slobodna od upisanih i neupisanih prava i ograničenja, kao i da ih ne terete nikakva potraživanja, neuknjiženom hipotekom itd.

Stranke su saglasne da sva potraživanja koja terete nepokretnost (struja, porezi, voda, komunalije itd), padaju na teret kupca od 1986. godine, s obzirom da je isti u posjedu stana već od 1986. godine.

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 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.

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 kupcu i notaru 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 nepokretnost.

**V PRELAZ POSJEDA**

Prodavac izjavljuje da je predat stan kupcu koji je predmet prodaje još 1986. godine, a kupac potvrđuje da je u posjedu stana od 1986. godine.

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

P  
v  
s



ic može  
pravom

**VII TROSKOVI I POREZI**

Notar je poučio stranke da za troškove u vezi s 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, porez na promet nepokretnosti, po osnovu ovog ugovora snosi kupac.

**VIII POUKE I UPOZORENJA**

-Notar je poučio i upozorio stranke i na sljedeće:  
-da se pravo svojine stiče upisom u Katastar nepokretnosti;  
-da će notar po službenoj dužnosti, otpravak ovog ugovora dostaviti Upravi prihoda i carina.  
-da promet nepokretnosti po ovom ugovoru podliježe plaćanju poreza na promet nepokretnosti koji pada na teret sticaoca tj. Kupca, 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;-----  
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.-----

Od ovog notarskog zapisa djelimični **otpravak dobijaju:**-----

-Prodavac (2)-----

Kupac (1)-----

Od ovog notarskog zapisa dobijaju **otpravak:**-----

-Prodavac (1)-----

-Kupac (1)-----

-Katastar nepokretnosti (1)-----

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

-Državna revizorska institucija Crne Gore (1)-----

-Zaštitnik imovinsko pravnih interesa Crne Gore (1)-----

-Vrhovno državno tužilaštvo (1)-----

-Uprava za imovinu Crne Gore (1)-----

Naknada za rad i naknada troškova obračunata je prema obračunu otkupne vrijednosti stana, a po  
notarskoj tarifi, a na sljedeći način: Nagrada za rad notara po tarifnom broju 1. st. 1, 19. st. 1 u  
iznosu od 80,00 €, što sa PDV-om od 21% u iznosu od 16,80 €, čini ukupan iznos od 96,80 €  
(devedesetšest eura osamdeset 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 bez njihovog daljeg učešća, može ispraviti eventualne štamparske  
greške, kao i da podnese zahtjev za zabilježbu postojanja ovog ugovora te za knjiženje nadležnom  
katastru kad se steknu uslovi.-----

U Cetinju, 04.12.2023. godine (četvrtog decembra dvijehiljadedvadesettreće), u 13:30 h (trinaest  
časova i trideset minuta).-----

Prodavac

**PRIJESTONICA CETINJE**

FO PRAVILNOŠĆU IZJAVIJA Mirković

Kupac

Wojislav Abramović

NOTAR

Knežević Irena

