



CRNA GORA

**NOTAR
SENJA BOŽOVIĆ**

*Službeno sjedište: Cetinje, Baja Pivljanina br. 45
Br.tel: 041/241-783; 069/626-111*



Predmet

ZAPIS: UGOVOR O OTKUPU STANA

OTPRAVAK IZVORNIKA

Broj predmeta

UZZ br. 355/2022



UZZ br. 355/2022
NKCG-CT-38/2022

CRNA GORA
NOTAR
SENJA BOŽOVIĆ
CETINJE
Ul. Baja Pivljanina broj 45

Dana 29.12.2022 (dvadeset devetog dvanaestog dvije hiljade dvadeset druge) godine u 12:00h (dvanaest časova), preda mnom dolje potpisanim **notarom Senjom Božović**, sa službenim sjedištem u Cetinju ul.Baja Pivljanina broj 45, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim **notarski zapis ugovora o otkupu stana** istovremeno su pristupila sljedeća lica:-----

PRODAVAC:-----

1. PRIJESTONICA CETINJE, sa sjedištem na Cetinju, Ulica Bajova broj 2, koju zastupa gradonačelnik Nikola Đurašković, rođen u Cetinju, dana godine (), JMBG , državljanin Crne Gore, sa prebivalištem u Cetinju, na adresi stanovanja ul.IV Proleterske broj. 9, sa ličnom kartom br. izdate od strane MUP-a Crne Gore FL Cetinje, dana 07.05.2019 godine (sedmog maja dvije hiljade devetnaeste) godine, sa rokom važenja do 10 godine (deset) (**u daljem tekstu: „Prodavac“**), a koga po punomoćju broj UZZ 151/2022 od 06.04.2022.god. sačinjeno pred notarom Irenom Knežević sa sjedištem na Cetinju. punomoćnik G-din **Latković Vuk**, JMBG , rođen dana () godine, po zanimanju diplomirani pravnik, Direktor Direkcije za Imovinu i zaštitu imovinsko pravnih interesa, na adresi stanovanja Obilića br. 26. Cetinje, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu br. izdatu od strane MUP-a Crne Gore FL Cetinje, dana 10.12.2021. (desetog dvanaestog dvije hiljade dvadeset prve) godine sa rokom važenja do dana 10.12.2031 (desetog dvanaestog dvije hiljade trideset prve) godine, (**u daljem tekstu kao: „Punomoćnik prodavca“**).-----

KUPAC:-----

2. Novaković Biserka, od oca **Boška**, rođena dana () godine, godine u Cetinju, sa adresom stanovanja u Cetinju, V Proleterska br.5, JMBG po kazivanju penzioner, bračni status: udovica, čiji sam identitet utvrdila na osnovu lične karte br. izdate od MUP-a Crne Gore FL Cetinje dana 27.02.2015 godine (dvadeset sedmog drugog dvije hiljade petnaeste) godine sa rokom važenja od 10 (deset)godine, mob. Tel kao kupac (**u daljem tekstu: „Kupac“**).-----

PRETHODNE NAPOMENE:-----

Zajednički naziv za učesnike u ovom poslu je: „**Ugovorne strane**.“-----
Podaci o imenu oca, mjestu rođenja, adresi prebivališta, zanimanju i bračnom statusu ugovornih strana, unešeni su na osnovu usmenih izjava Ugovornih strana.Stranke su upoznate sa činjenicom da su njihovi lični podaci unijeti u ovaj notarski zapis na osnovu Zakona o notarima i Pravilnika o radu notara, te u smislu Zakona o zaštiti podataka o ličnosti(“ Sl. List Crne Gore”, br 79/08, 70/09, 44/12) i drugih propisa o zaštiti ličnih podataka daju svoju saglasnost za upotrebu istih u svrhu ovog notarskog zapisa.-----

U pripremnom postupku, notar je identifikovao stranke, te pročitao dostavljenu dokumentaciju za sačinjavanje ovog notarskog zapisa kako slijedi:-----

1. **Rješenje** Notarske komore Crne Gore, br NKCG-CT-38/2022 od dana 26.12.2022. (dvadeset šestog dvanaestog dvije hiljade dvadeset druge) godine.-----
2. **List nepokretnosti** br. 2390 KO Cetinje I, preuzet sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine Crne Gore od 29.12.2022 (dvadeset devetog dvanaestog dvije hiljade dvadeset druge) godine potpisan i pečatiran elektronskim potpisom ovog notara.-----
3. **Punomoćje poslovne oznake UZZ 151/2022** od dana 06.04.2022 (šestog četvrtog dvije hiljade dvadeset druge) godine, sačinjeno pred notarom Irenom Knežević, sa službenim sjedištem na Cetinju.-----
4. **Odluka o odobravanju** otkupa stana Novaković Biserki iz Cetinja pod broj 07-337/22-UPI 20 od 30.09.2022. (tridesetog devetog dvije hiljade dvadeset druge) godine.-----
5. **Ugovor o korišćenju stana**, od dana 17.12.1991 (sedamnaestog dvanaestog hiljadu devet stotina devedeset prve) godine.-----
6. **Obračun otkupne vrijednosti stana**, od dana 28.09.2022 (dvadeset osmog devetog dvije hiljade dvadeset druge) godine.-----
7. **Službena zabilješka** od dana 28.09.2022 (dvadeset osmog devetog dvije hiljade dvadeset druge) godine.-----
8. **Identifikacione isprave** ugovornih strana koje se prilažu uz ovaj notarski zapis u fotokopijama ovjerenim kod ovog Notara pod brojem UZZ br. 355/2022 od 29.12.2022 (dvadeset devetog dvanaestog dvije hiljade dvadeset druge) godine.-----

Prethodno navedenom dokumentacijom utvrđuje se da je Gradonačelnik Prijestonice Cetinje donio Odluku o odobravanju otkupa stana Novaković Biserki iz Cetinja pod brojem 07-337/22-UPI 20 od 30.09.2022. (tridesetog devetog dvije hiljade dvadeset druge) godine, kojem se odobrava otkup stana Novaković Biserki iz Cetinja i to evidentiranog na kat.parceli **3513/1**, upisano u listu nepokretnosti broj **2390 KO CETINJE I**, broj zgrade **4**, način korišćenja stambeni prostor, **PD6**, spratnost prvi sprat, površine **76m²**, svojina Država Crna Gora u obimu prava 1/1, raspolaganje Prijestonica Cetinje u obimu prava 1/1, i to po cijeni od **2.462,40€** (dvije hiljade četiri stotine šezdeset dva eura i četrdeset centi). Predmetna nepokretnost se otkupljuje na osnovu **Odluka o odobravanju** otkupa stana Novaković Biserki iz Cetinja pod broj 07-337/22-UPI 20 od 30.09.2022. (tridesetog devetog dvije hiljade dvadeset druge) godine.-----

Pravni osnov za donošenje gore navedene odluke sadržano je u članu 44. Zakona o održavanju stambenih zgrada kojim je propisano da lica koja su započela postupak otkupa stana prije stupanja na snagu Zakona o etažnoj svojini nastavljaju otkup stana u skladu sa članom 67. tog zakona kojim je propisano da lica koja su započela postupak otkupa stana, odnosno stekla pravo na otkup stana prije stupanja na snagu novog zakona vrše otkup stana u skladu sa članom 55-71 zakona o etažnoj svojini.-----

Nakon što je notar ustanovio da se nepokretnost koja je predmet prodaje, nalazi na njenom službenom području, a prije notarske obrade isprave, sa ugovornim stranama su obavljene konsultacije. Nakon što se notar uvjerio da su ugovorne strane sposobne i ovlašćene za zaključivanje ovog pravnog posla, i nakon što je notar ispitao njihovu volju, objasnila im i podučila

ih o pravnom dometu i posljedicama namjeravanih izjava volje, stranke su izjavile da zaključuju sledeći:-----

-----**UGOVOR O OTKUPU STANA**-----

-----**I.PREDMET KUPOPRODAJE**-----

-----**Član 1. 1**-----

Predmet kupoprodaje je prenos prava svojine(raspologanje) sa prodavca na kupca u obimu prava od 1/1 na nepokretnosti koja je upisana u „V“ listu Lista nepokretnosti br. 2390 KO CETINJE I, na kat.parceli 3513/1, broj zgrade 4, način korišćenja stambeni prostor, osnov sticanja pravni propis, PD6, spratnost prvi sprat, površine 76m2, svojina Država Crna Gora u obimu prava 1/1, raspolaganje Prijestonica Cetinje u obimu prava 1/1.-----

U „G“ listu „podaci o teretima i ograničenjima “ **nema upisanih tereta i ograničenja:**-----

-Notar je strankama predočio na mogućnost da notar izvrši uvid u evidenciju nepokretnosti, te na mogućnost nesaglasnosti predočenog Izvoda iz katastra i evidencije katastra i na posledice toga, te ih poučio da prije sačinjavanja ovog notarskog zapisa notar može da izvrši neposredan uvid u evidenciju katastra toga, pa su stranke to odbile i zahtjevale da se sačinjavanje ovog notarskog zapisa izvrši odmah bez uvida notara u evidenciju katastra.-----

Notar je podučio mogućnosti da neposredno prije sačinjavanja ovog zapisa notar izvrši neposredni uvid u predmetni list nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti, objasnio im svrhu i prednost neposrednog uvida, te ih upozorio na eventualne posledice i rizike u slučaju suprotnog postupanja, a naročito na mogućnost da je u međuvremenu, od vremena izdavanja predmetnog Lista nepokretonosti došlo do promjene podataka koji se upisuju u list nepokretnosti za predmetnu parcelu, kao i na mogućnost nesaglasnosti predočenog Izvoda iz lista nepokretnosti i podataka upisanih u listu 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 posledice i rizike u vezi sa tim.-----

-----**Član 1.2**-----

Ugovorne strane su se saglasile da se nepokretnosti koje su predmet ovog ugovora, **kupuju u videnom stanju**, kao i da duži niz godina žive u istom i isti koriste. -----

-----**II PRODAJA**-----

-----**Član 2.1**-----

Prodavac prenosi uz naknadu na kupca pravo svojine(raspologanja) u obimu prava od 1/1 na nepokretnosti upisanoj u Listu nepokretnosti br. 2390 KO Cetinje I, a bliže označenom u rubrumu I ovog ugovora.-----

III CIJENA -----

Član 3.1-----

Ugovorne strane saglasno utvrđuju **ukupnu kupoprodajnu cijenu za predmetnu nepokretnost, u iznosu od 2.462,40€** (dvije hiljade četiri stotine šezdeset dva eura i četrdeset centi).-----

Uvidom u Obračunsku listu kupoprodajne cijene nepokretnosti/stana pod povoljnijim uslovima, proizilazi da je kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti utvrđena u ukupnom iznosu od **6.840,00€** (sedam hiljada i osam stotina četrdeset) eura, te nakon umanjnja 50% po osnovu starosti objekta iznosi **3.420,00€** (tri hiljade četiri stotine dvadeset eura), te nakon umanjnja po osnovu stambenog doprinosa iznosi **3.078,64€** (**tri hiljade sedamdeset osam eura i šezdeset četiri centa**), potom otkupna vrijednost stana umanjuje za 20% a za slučaj da stranka želi da stan otplati u cjelosti što iznosi **2.462,40€** (dvije hiljade četiri stotine šezdeset dva eura i četrdeset centi)-----

Član 3.2-----

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da je Kupac isplatio PRODAVCU cjelokupnu kupoprodajnu cijenu utvrđenu u članu 3.1 ovog ugovora, prije potpisivanja ovog ugovora, pa punomoćnik PRODAVCA svojim potpisom na ovom ugovoru potvrđuje da je prodavac primio cjelokupnu kupoprodajnu cijenu, i izjavljuje da njegov vlastodavac nema daljih potraživanja prema Kupcu.-

IV ODGOVORNOST ZA PRAVNE I MATERIJALNE NEDOSTATKE -----

Član 4.1-----

Stranke saglasno izjavljuju da prodavac ne odgovara za materijalne nedostatke s obzirom da je kupac preuzeo predmetnu nepokretnost u državinu 1991. godine, a shodno Ugovoru o korišćenju stana koji je potpisala Novaković Biserka sa Javnim stambenim preduzećem Cetinje dana 17.12.1991.(sedamnaestog dvanaestog hiljadu devet stotina devedeset prve) godine.-----

Prodavac garantuje da je predmetna nepokretnost slobodna od upisanih i neupisanih prava i ograničenja, kao i da je ne terete nikakva potraživanja, neuknjiženom hipotekom itd. izuzev vidljivih iz lista nepokretnosti.-----

Stranke su saglasne da sva potraživanja koja terete nepokretnosti (struja, porezi, voda, komunalije itd.) padaju na teret kupca s obzirom da je isti već u posjedu stana već od 1991. 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 zaključenje 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 ovog ugovora i njegove uknjižbe.

Da su sve isprave, prezentovane kupcu 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 te mu nije poznato postojanje bilo kakvih javno pravnih ograničenja koje se odnose na predmetnu nepokretnost.

Član 4.2

Ukoliko se pojavi treće lice koje istakne osnovano potraživanje u odnosu na predmetnu nepokretnost, KUPAC može raskinuti Ugovor, tražiti povrat isplaćene kupoprodajne cijene sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama od dana plaćanja do isplate, kao i zahtjevati da mu PRODAVAC nadoknadi štetu sa svim drugim pravima koja mu pripadaju po Zakonu o obligacionim odnosima.

Član 4.3

PRODAVAC izjavljuje da ne odgovara za vidljive i skrivene materijalne nedostatke, i da mu iste nijesu poznate. Notar je **podučio** ugovorne strane o posljedicama ograničenja ili isključenja odgovornosti, te ih **upozorio** da isključenje od odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke nema dejstva ako je Prodavac za njih znao ili nije mogao znati, odnosno znao da se mogu očekivati, a nije su ih saopštio KUPCU.

V PRELAZAK POSJEDA, KORISTI, TERETI I OPASNOSTI

Član 5.1

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da posjed, koristi, tereti i opasnosti su već prešli na kupca budući da isti žive duži niz godina u predmetnom stanu i isti koriste. Budući da kupac ima na svoje ime upisana priključke struje, vode i druge komunalne usluge to isti nastavlja da plaća sve dospjele obaveze po tom osnovu, i oslobađa Prodavca bilo kakve obaveze u vezi istog.

VI TROŠKOVI, POREZI

Član 6.1

Nakon što je notar **poučio** stranke da za nagradu i troškove notara odgovaraju solidarno i da se mogu drugačije dogovoriti, stranke saglasno izjavljuju da troškove povezane sa ovim ugovorom – troškove ovog notarskog zapisa, troškove upisa prava svojine i troškove poreza na promet nepokretnosti, snosi KUPAC.

VII ODOBRENJA, PRAVO PREČE KUPOVINE

Član 7.1

U konkretnom slučaju ispitavši sve okolnosti notar je saopštio strankama da ovaj ugovor ne podliježe nikakvim odobrenjima i da u konkretnom slučaju ne postoji zakonsko pravo preče

kupovine.-----

VIII ZAHTJEVI ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI) -----

Član 8.1-----

PRODAVAC dozvoljava da se **KUPAC**, na osnovu ovog ugovora, bez njene dalje saglasnosti, odobrenja ili prisustva, u katastru nepokretnosti može uknjižiti kao nosilac prava svojine (raspolaganja) u obimu prava 1/1 na nepokretnosti bliže opisanoj u članu 1.1 ovog ugovora, odmah po zaključenju ovog ugovora.-----

Stranke daju nalog Notaru da dostavi ovjereni otpравak ovog notarskog zapisa nadležnoj upravi za nekretnine radi uknjižbe prava svojine na predmetnoj nepokretnosti na ime Kupca odmah po zaključenju ovog ugovora.-----

IX IZMJENE I RASKID UGOVORA -----

Član 9.1-----

Ugovorne strane su saglasne da se izmjene ovog Ugovora mogu vršiti isključivo uz obostranu pisanu saglasnost stranaka.-----

U pogledu raskida ugovora ugovorne strane su saglasne da se imaju primjeniti odredbe Zakona o obligacionim odnosima.-----

X POUKE-----

Član 10.1-----

Notar je stranke **upozorio i poučio** o slijedećem: -----

(1)Da kupac vlasništvo stiče tek sa upisom prenosa vlasništva u katastar nepokretnosti,-----

(2) Da će notar po službenoj dužnosti dostaviti otpравak ovog ugovora na knjiženje katastru nepokretnosti, te poreskoj upravi.-----

(3)Da ovaj ugovor podliježe postupku plaćanja poreza na promet nepokretnosti, kao i da to nije uslov za upis prenosa vlasništva.-----

(4)Da isključenje od odgovornosti **PRODAVCA** za materijalne i pravne nedostatke nema dejstvo ako je **PRODAVAC** za njih znao.-----

(5)Da za notarsku nagradu i troškove stranke odgovaraju solidarno, ali su se stranke dogovorile da troškove notarske obrade snosi **KUPAC**.-----

(6)Notar je posebno podučio ugovorne strane na mogućnost upisa zakonska hipoteke.-----

(7) na odredbe porodičnog zakona.-----

XI ZAVRŠNE ODREDBE -----

Član 11.1-----

Stranke daju ovlašćenje Notaru da očigledne tehničke greške napravljene u sačinjavanu ovog notarskog zapisa može sam, bez posebnog odobrenja i ušešća stranaka, izvršiti i o tome donijeti poseban akt, koji se prilaže uz ovaj izvornik, a ovjereni otpравak dostavlja strankama, katastru i poreskoj upravi.-----

Sastavni dio izvornika ovog ugovora su prilozi navedeni u uvodnim napomenama, koji su ugovornim stranama prezentirani.-----

Od ove notarski obrađene isprave dobivaju:-----

OTPRAVAK:-----

- Prodavac (1)-----

- Kupac (1)-----

- Uprava za Katastar i državnu imovinu za upis prava svojine (1)-----

- Uprava prihoda ekspozitura Cetinje(1)-----

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

Naknada za rad i naknada troškova je obračunata prema Notarskoj tarifi („Sl.list CG“, br. 6/2012) prema tarifni. broj 1. u iznosu od 120,00€, prema tarifnom broju 19 NT u iznosu od 10,00€, sa obračunatim PDV u ukupnom iznosu od 27,30€, a naplaćen je sveukupno iznos od **157,30€**.-----

Notar je ovaj ugovor pročitala ugovornim stranama u cjelosti i neposrednim pitanjima se uvjerila da njegov sadržaj odgovara pravoj volji stranaka, nakon čega su ugovorne strane izjavile da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom kojeg slobodnom voljom odobravaju, te stranke potom svojeručno, potpisuju kako slijedi, nakon čega je zapis potpisala i notar.-----

U Cetinju dana 29.12.2022 (dvadeset devetog dvanaestog dvije hiljade dvadeset druge) godine u 12:30h (dvanaest časova i trideset minuta).-----

Punomoćnik Prodavca:

Kupac:

