



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. 141/2023

**OTPRAVAK
IZVORNIKA**

UZZ br. 141/2023
NKCG-CT-13/2023

CRNA GORA
N O T A R
SENJA BOŽOVIĆ
CETINJE
Ul. Baja Pivljanina broj 45

Dana 01.06.2023.godine (prvog šestog dvije hiljade dvadeset treće) godine u 11:30h (jedanaest časova i trideset minuta), 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 150/2022 od 06.04.2022.god. sačinjeno pred notarom Irenom Knežević sa sjedištem na Cetinju, zastupa punomoćnik G-đa **Mirković Mirjana**, JMBG _____, rođena dana _____ (_____) godine, po zanimanju diplomirani pravnik, pomoćnik direktora Direkcije za Imovinu i zaštitu imovinsko pravnih interesa, na adresi stanovanja Donje Polje br.66. Cetinje, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu br. _____ izdatu od strane MUP-a Crne Gore FL Cetinje, dana 07.10.2019. (sedmog desetog dvije hiljade devetnaeste) godine sa rokom važenja od 10 (deset) godine, (**u daljem tekstu kao: :”Punomoćnik prodavca”**).-----

KUPAC:-----

2. Gospodina Perišić Mirko, od oca Milana, rođen _____ (_____) godine, _____ godine u Cetinju, sa adresom stanovanja u Nikole Lekića br.1, JMBG _____ po kazivanju vozač, bračni status: neoženjen, čiji sam identitet utvrdila na osnovu lične karte br _____ izdate od MUP-a Crne Gore, FL Cetinje dana 18.06.2019 godine (osamanaestog šestog dvije hiljade devetnaeste)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-13/2023 od dana 25.05.2023. (dvadeset petog petog dvije hiljade dvadeset treće) godine.-----
2. **List nepokretnosti** br. 2363 KO Cetinje I, preuzet sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine Crne Gore od 01.06.2023 godine (prvog šestog dvije hiljade dvadeset treće) godine potpisan i pečatiran elektronskim potpisom ovog notara.-----
3. **Punomoćje poslovne oznake UZZ 150/2022** od dana 06.04.2022 (šestog četvrtog dvije hiljade dvadeset druge) godine, sačinjeno pred notarem Irenom Knežević, sa službenim sjedištem na Cetinju.-----
4. **Odluka o odobravanju** otkupa stana Perišić Mirku iz Cetinja pod brojem 07-337/23-UPI 4 od 21.04.2023. (dvadeset prvog četvrtog dvije hiljade dvadeset treće) godine.-----
5. **Ugovor o korišćenju stana**, od dana 16.04.1966 (šesnaestog četvrtog hiljadu devet stotina šezdeset šeste) godine.-----
6. **Izvod iz matične knjige umrlih**, pod poslovnim brojem 06-UPI-204/23/813 od dana 06.03.2023 (šestog trećeg dvije hiljade dvadeset treće) godine.-----
7. **Izvod iz matične knjige umrlih**, pod poslovnim brojem 06-UPI-204/23/815 od dana 06.03.2023 (šestog trećeg dvije hiljade dvadeset treće) godine.-----
8. **Izvod iz matične knjige rođenih**, pod poslovnim brojem 06-UPI-202/23/2370 od dana 29.03.2023 (dvadeset devetog trećeg dvije hiljade dvadeset treće) godine.-----
9. **Izvod iz matične knjige rođenih**, pod poslovnim brojem 06-UPI-202/23/2375 od dana 29.03.2023 (dvadeset devetog trećeg dvije hiljade dvadeset treće) godine.-----
10. **Izvod iz matične knjige rođenih**, pod poslovnim brojem 06-UPI-202/23/1366 od dana 24.02.2023 (dvadeset četvrtog drugog dvije hiljade dvadeset treće) godine.-----
11. **Izvod iz matične knjige rođenih**, pod poslovnim brojem 06-UPI-202/23/2374 od dana 29.03.2023 (dvadeset devetog trećeg dvije hiljade dvadeset treće) godine.-----
12. **Izvod iz matične knjige umrlih**, pod poslovnim brojem 11-UPI-204/12/7813 od dana 25.09.2012 (dvadeset petog devetog dvije hiljade dvanaeste) godine.-----
13. **Saglasnost Ljubinke Proročić**, od dana 20.04.2023 (dvadesetog četvrtog dvije hiljade dvadeset treće) godine, poslovne oznake OV 1870/23 od 25.04.2023 godine, ovjereno pred notarem Nelom Rakočević,-----
14. **Saglasnost Koljenšić Ane**, od dana 19.04.2023 (devetnaestog četvrtog dvije hiljade dvadeset treće) godine, poslovne oznake OV 3403/23 od 19.04.2023 godine, ovjereno pred notarem Tanjom Čepić -----
15. **Saglasnost Vujović Maje**, od dana 12.04.2023 (dvanaestog četvrtog dvije hiljade dvadeset treće) godine, poslovne oznake OV 708 /23 od 12.04.2023 godine, ovjereno pred notarem Knežević Irenom. -----
16. **Obračun otkupne vrijednosti stana**, od dana 20.04.2023 (dvadesetog četvrtog dvije hiljade dvadeset treće) godine.-----
17. **Službena zabilješka**, od dana 20.04.2023 (dvadesetog četvrtog dvije hiljade dvadeset treće) godine.-----
18. **Identifikacione isprave** ugovornih strana koje se prilažu uz ovaj notarski zapis u fotokopijama ovjerenim kod ovog Notara pod brojem UZZ br. 141/2023 od 01.06.2023 godine (prvog šestog dvije hiljade dvadeset treće) godine.-----

Prethodno navedenom dokumentacijom utvrđuje se da je Gradonačelnik Prijestonice Cetinje donio Odluku o odobravanju otkupa stana Perišić Mirku iz Cetinja pod brojem 07-337/23-UPI 4 od 21.04.2023.(dvadeset prvog četvrtog dvije hiljade dvadeset treće) godine, kojem se odobrava otkup stana Perišić Mirku iz Cetinja i to evidentiranog na kat.parceli **2632** upisano u listu nepokretnosti broj **2363 KO CETINJE I**, broj zgrade **2**, način korišćenja stambeni prostor, **PD7**, spratnost potkrovlje-mansarda, površine **35m²**, svojina Država Crna Gora u obimu prava 1/1, raspolaganje Prijestonica Cetinje u obimu prava 1/1, i to po cijeni od **1.260,00€** (jedna hiljada dvije stotine šezdeset eura). Predmetna nepokretnost se otkupljuje na osnovu **Odluke o odobravanju** otkupa stana Perišić Mirku iz Cetinja pod brojem 07-337/23-UPI 4 od 21.04.2023. (dvadeset prvog četvrtog dvije hiljade dvadeset treće) 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(raspolaganje) sa prodavca na kupca u obimu prava od 1/1 na nepokretnosti koja je upisana u „V“ listu Lista nepokretnosti br.**2363 KO CETINJE I**, na kat.parceli **2632**, broj zgrade **2**, način korišćenja stambeni prostor, osnov sticanja pravni propis, sobnost jednosoban stan, **PD7**, spratnost potkrovlje-mansarda, površine **35m²**, 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 zahtjevale, nakon čega je postupajući notar odmah izvršio uvid u evidenciju katastra.-----

-----Član 1.2 -----

Ugovorne strane su se saglasile da se nepokretnosti koje su predmet ovog ugovora, kupuju u viđenom 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. 2363 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 1.260,00€ (jedna hiljada dvije stotine i šezdeset eura).-----

- Uvidom u Obračunsku listu kupoprodajne cijene nepokretnosti/stana pod povoljnijim uslovima, proizilazi da je kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti utvrđena u ukupnom iznosu od 3.150,00€ (tri hiljade jedna stotina pedeset eura), te nakon umanjenja 50% po osnovu starosti objekta iznosi 1.575,00€ (hiljadu pet stotina sedamsedet pet eura), potom otkupna vrijednost stana umanjuje za 20% a za slučaj da stranka želi da stan otplati u cjelosti što iznosi 1.260,00€ (jedna hiljada dvije stotine šezdeset eura).-----

Član 3.2-----

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da je Kupac isplatio PRODAVCU cjelokupnu kupoprodajnu cijenu utvrđenu u članu 3.1 ovog ugovora, danom 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 1966. godine, a shodno Ugovoru o korišćenju stana koji je potpisao Perišić Mirko sa Komunalnim stambenim preduzećem Cetinje dana 16.04.1966 (šesnaestog četvrtog hiljadu devet stotina šezdeset šeste) 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 1966. 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 notaru 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 otpravak 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 otpravak 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.

VI 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 učešća 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 prilozima 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 70,00€, prema tarifnom broju 19 NT u iznosu od 10,00€, sa obračunatim PDV u ukupnom iznosu od 16,80€, a naplaćen je sveukupno iznos od 96,80€.

Notar je ovaj ugovor pročitao 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 01.06.2023 godine (prvog šestog dvije hiljade dvadeset treće) godine u 12:00h (dvanaest časova).

Punomoćnik Prodavca:

Kupac:



NOTAR:
Senja Božović

