



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. 339/2024

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

Dana 07.10.2024. (sedmog desetog dvije hiljade dvadeset četvrte) 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 27.05.1979 godine (dvadeset sedmog maja hiljadu devet stotina sedamdeset devete), 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, punomoćnik **gospođa Mirjana Mirković**, od oca Ivana, JMBG _____ rođena dana _____ (_____) godine, po zanimanju diplomirani pravnik, po zanimanju: pomoćnica direktora Direkcije za imovinu i zaštitu imovinsko pravnih interesa, na adresi stanovanja Donje Polje broj 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 oktobra dvije hiljade devetnaeste) godine sa rokom važenja do 10 (deset)godina, kao punomoćnik, (u daljem tekstu kao: „Punomoćnik prodavca“).-----

KUPAC:-----

2. **Gospodin Đuričković Miloš**, od oca **Milisava**, rođen dana _____ (_____) godine, sa adresom stanovanja Humci bb, Cetinje kao kupac (u daljem tekstu: „Kupac“) koga po punomoćju poslovne oznake UZZ 337/2024 od dana 01.08.2024 (prvog osmog dvije hiljade dvadeset četvrte) godine sačinjen pred notarom Knežević Irenom sa sjedištem u Cetinju zastupa punomoćnik **Đuričković Milisav**, od oca Miloša, rođen dana _____ (_____) godine, sa adresom stanovanja Švedsko naselje br.15, Cetinje, JMBG _____ po kazivanju ekonomski tehničar, bračni status: neoženjen, čiji sam identitet utvrdila na osnovu lične karte br. _____ izdate od MUP-a Crne Gore FL Cetinje dana 19.08.2019 godine (devetnaestog osmog dvije hiljade devetnaeste) godine sa rokom važenja od 10 (deset)godine, br. tel. _____, kao punomoćnik kupca (u daljem tekstu: „ Punomoćnik Kupca“).-----

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-29/2024 od dana 18.09.2024. (osamnaestog devetog dvije hiljade dvadeset četvrte) godine.-----
2. List nepokretnosti br. 2474 KO Cetinje I, preuzet sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine Crne Gore od 07.10.2024. (sedmog desetog dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, potpisan i pečatiran elektronskim potpisom ovog notara.-----
3. Zapis Punomoćja broj UZZ 150/2022 od dana 06.04.2022.(šestog četvrtog dvanaestog dvije hiljade dvadeset druge) godine, sačinjeno pred notarem Irenom Knežević sa sjedištem na Cetinju.-----
4. Zahtjev za otkup stana poslovne oznake br. 07-337/23-UPI8 od dana 07.08.2024 (sedmog osmog dvije hiljade dvadeset četvrte) godine.-----
5. Ugovor o korišćenju stana, od dana 26.07.1982 (dvadeset šestog sedmog hiljadu devet stotina osamdeset druge) godine.-----
6. Izvod iz knjige umrlih, poslovne oznake 06 UPI-204/22-4061 od dana 27.12.2022 (dvadeset sedmog dvanaestog dvije hiljade dvadeset druge) godine.-----
7. Izvod iz knjige umrlih, poslovne oznake 06 UPI-204/24/1954 od dana 05.08.2024 (petog osmog dvije hiljade dvadeset četvrte) godine.-----
8. Izvod iz knjige umrlih, od dana 28.02.2006 (dvadeset osmog drugog dvije hiljade šeste) godine.-----
9. Izvod iz knjige rođenih, poslovne oznake 06 UPI-202/24-1955 od dana 05.08.2024 (petog osmog dvije hiljade dvadeset četvrte) godine.-----
10. Punomoćje, poslovne oznake broj UZZ 337/2024 od dana 01.08.2024.(prvog osmog dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, sačinjeno pred notarem Irenom Knežević sa sjedištem na Cetinju.-
11. Saglasnost, poslovne oznake OV 2098/2024 sačinjena pred notarem Knežević Irenom sa sjedištem u Cetinju, od dana 10.09.2024 (desetog devetog dvije hiljade dvadeset četvrte) godine.-
12. Odluka o odobravanju otkupa stana Đuričković Milošu iz Cetinja poslovne oznake 07-337/24-UPI 8 od dana 11.09.2024. (jednanaestog devetog dvije hiljade dvadeset četvrte) godine.--
13. Obračun otkupne vrijednosti stana, od dana 02.09.2024. (drugog devetog dvije hiljade dvadeset četvrte) godine.-----
14. Službena zabilješka, od dana 11.09.2024. (jednanaestog devetog dvije hiljade dvadeset četvrte) godine.-----
- 15.Izvjčstaj komisije, poslovne oznake 07-337/24-UPI 8 od dana 11.09.2024. (jednanaestog devetog dvije hiljade dvadeset četvrte) godine.-----
- 16.Identifikacione isprave ugovornih strana koje se prilažu uz ovaj notarski zapis u fotokopijama ovjerenim kod ovog Notara pod brojem UZZ br. 339/2024 od 07.10.2024. (sedmog desetog dvije hiljade dvadeset četvrte) godine.-----

Postupajući notar je izvršio uvid u Punomoćje poslovne oznake UZZ 337/2024 od dana 01.08.2024 (prvog osmog dvije hiljade dvadeset četvrte) godine sačinjen pred notarem Knežević Irenom sa sjedištem u Cetinju te da konstatuje da je punomoćnik Đuričković Milisav ovlašćeno lice za

preduzimanje ovog pravnog posla.

Prethodno navedenom dokumentacijom utvrđuje se da je Gradonačelnik Prijestonice Cetinje donio Odluku o odobravanju otkupa stana Đuričković Milošu iz Cetinja pod brojem 07-337/24-UPI 8 od dana 11.09.2024. (jedanaestog devetog dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, kojem se odobrava otkup stana Đuričković Milošu iz Cetinja i to evidentiranog na kat.parceli 3172/1 upisano u listu nepokretnosti broj 2474 KO CETINJE I, broj zgrade 18, način korišćenja stambeni prostor, PD1, spratnost prizemlje, površine 57m2, svojina Država Crna Gora u obimu prava 1/1, raspolaganje Prijestonica Cetinje u obimu prava 1/1, i to po cijeni od 2.339,30€ (dvije hiljade tri stotine trideset devet eura i trideset centi). Predmetna nepokretnost se otkupljuje na osnovu Odluke o odobravanju otkupa stana Đuričković Milošu iz Cetinja poslovne oznake 07-337/24-UPI 8 od dana 11.09.2024. (jedanaestog devetog dvije hiljade dvadeset četvrte) 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 namjeranih 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.2474 KO CETINJE I, na kat.parceli 3172/1, broj zgrade 18, način korišćenja stambeni prostor, osnov sticanja pravni propis, sobnost jednosoban stan, PD1, spratnost prizemlje, površine 57m2, 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 posljedice 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 nepokretnosti 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 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(raspolaganja) u obimu prava od 1/1 na nepokretnosti upisanoj u Listu nepokretnosti br. 2474 KO Cetinje I, a bliže označenom u rubrumu I ovog ugovora, a Kupac se obavezuje Prodavcu isplatiti ugovorenu kupoprodajnu cijenu utvrđenu rubrumom III ovog Ugovora.-----

III CIJENA-----

Član 3.1-----

Ugovorne strane saglasno utvrđuju ukupnu kupoprodajnu cijenu za predmetnu nepokretnost, u iznosu od **2.339,30€** (dvije hiljade tri stotine trideset devet eura i trideset centi).-----

Uvidom u Obračunsku listu kupoprodajne cijene nepokretnosti/stana pod povoljnijim uslovima, proizilazi da je kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti utvrđena u ukupnom iznosu od **5.130€** (pet hiljada stotinu trideset eura), te nakon umanjenja 50% po osnovu starosti objekta iznosi **2.924,10€** (dvije hiljade devet stotina dvadeset četiri eura i deset centi), potom otkupna vrijednost stana umanjuje za 20% a za slučaj da stranka želi da stan otplati u cjelosti što iznosi **2.339,30€** (dvije hiljade tri stotine trideset devet eura i trideset centi).-----

Član 3.2-----

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da je Kupac isplatio **PRODAVCU** cjelokupnu kupoprodajnu cijenu utvrđenu u članu 3.1 ovog ugovora a na žiro račun Prodavca broj 540-7751-75 koji se vodi kod Erste banke AD Podgorica, 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 1982. godine, a shodno Ugovoru o korišćenju stana koji je potpisala Đuričković Vukica sa Samoupravnom interesnom zajednicom stanovanja dana 26.07.1982 (dvadeset šestog sedmog hiljadu devet stotina osamdeset druge) 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 1982. 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 sa 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 upisane 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 se Kupac može osloboditi plaćanja poreza na promet nepokretnosti ukoliko rješava stambeno pitanje i to po 20 m² (dvadeset) kvadratnih metara po prijavljenom članu kućne zajednice u skladu sa Zakonom o porezu na promet nepokretnosti.
- (5) da Poreska Uprava utvrđuje poresku obavezu svojom procjenom vrijednosti nepokretnosti, koja je predmet prodaje, bez obzira na ugovorenu cijenu, pa stranke izjavljuju da su to razumjele.
- (6) Da za notarsku nagradu i troškove stranke odgovaraju solidarno, ali su se stranke dogovorile da troškove notarske obrade snosi KUPAC.
- (7) Notar je posebno podučio ugovorne strane na mogućnost upisa zakonska hipoteke.
- (8) na odredbe porodičnog zakona.
- (9) Da isključenje od odgovornosti PRODAVCA za materijalne i pravne nedostatke nema dejstvo ako je PRODAVAC za njih znao.
- (10) o pravima, posljedicama i rizicima u slučaju postojanja prekomjernog oštećenja, odnosno nesrazmjere između davanja ugovornih strana, pa stranke izjavljuju da su to razumjele;
- (11) da je Kupac u obavezi da, u roku od 15 (petnaest) dana, od dana sačinjavanja ovog zapisa, odnosno izdavanja njegovog otpravka, Upravi prihoda podnese poresku prijavu za porez na promet

nepokretnosti).

XI ZAVRŠNE ODREDBE

Član 11.1

Stranke daju ovlaštenje 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 otpravak 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 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 07.10.2024. (sedmog desetog dvije hiljade dvadeset četvrte) godine u 12:30h (dvanaest časova i trideset minuta).

Punomoćnik Prodavca:

Punomoćnik Kupca:

