



**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. 346/2022





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-36/2022 od dana 09.12.2022. (devetog dvanaestog dvije hiljade dvadeset druge) godine.-----
2. **List nepokretnosti** br. 2474 KO Cetinje I, preuzet sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine Crne Gore od 21.12.2022 (dvadeset prvog 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 Radoman Marini iz Cetinja pod broj 07-337/22-UPI 23 od 30.11.2022. (tridesetog jedanaestog dvije hiljade dvadeset druge) godine.-----
5. **Obračun otkupne vrijednosti stana**, od dana 29.11.2022 (dvadeset devetog jedanaestog dvije hiljade dvadeset druge) godine.-----
6. **Ugovor o korišćenju stana**, od dana 09.07.1982 (devetog sedmog hiljadu devet stotina osamdeset druge) godine.-----
7. **Sporazum o raskidu ugovora o korišćenju stana**, od dana 17.04.1987 (sedamnaestog četvrtog hiljadu devet stotina osamdeset sedme) godine.-----
8. **Službena zabilješka** poslovne oznake 07-337/22-UPI23 od dana 28.11.2022 (dvadeset osmog jedanaestog dvije hiljade dvadeset druge) godine.-----
9. **Službena zabilješka** od dana 29.11.2022 (dvadeset devetog jedanaestog dvije hiljade dvadeset druge) godine.-----
10. **Izjavu Radoman Dragana, poslovne oznake OV 2034/2022**, datu pred notarem Senjom Božović od dana 05.10.2022 (petog desetog dvije hiljade dvadeset druge) godine.-----
11. **List nepokretnosti 2474 KO CETINJE I**, od dana 01.12.2022 (prvog dvanaestog dvije hiljade dvadeset druge) godine.-----
12. **Izvod iz matičnog registra rođenih** poslovne oznake 11-UPI-202/20/321 za Opštinu Kotor pod tekućim brojem 25575 za godinu 1960 od dana 10.02.2020 (desetog drugog dvije hiljade dvadesete) godine.-----
13. **Izvod iz matičnog registra vjenčanih** za mjesto Cetinje pod tekućim brojem 78 za godinu 1978, od dana 27.06.2018 (dvadeset sedmog šestog dvije hiljade osamnaeste) godine.-----
14. **Izvod iz matičnog registra umrlih** za Opštinu Cetinje pod tekućim brojem 75 za godinu 2017, od dana 27.06.2018 (dvadeset sedmog šestog dvije hiljade osamnaeste) godine.-----
15. **Izvod iz matičnog registra umrlih** za Opštinu Cetinje pod tekućim brojem 239 za godinu 2016, od dana 27.06.2018 (dvadeset sedmog šestog dvije hiljade osamnaeste) godine.-----
16. **Izvod iz matičnog registra rođenih** poslovne oznake 11-UPI-202/18/4680 za Opštinu Cetinje pod tekućim brojem 22555 za godinu 1982 od dana 27.06.2018 (dvadeset sedmog šestog dvije hiljade osamnaeste) godine.-----
17. **Identifikacione isprave** ugovornih strana koje se prilažu uz ovaj notarski zapis u fotokopijama ovjerenim kod ovog Notara pod brojem UZZ br. 346/2022 od 21.12.2022 (dvadeset prvog dvanaestog dvije hiljade dvadeset druge) godine -----

Prethodno navedenom dokumentacijom utvrđuje se da je Gradonačelnik Prijestonice Cetinje donio Odluku o odobravanju otkupa stana Radoman Marini iz Cetinja pod brojem 07-337/22-UPI 23 od 30.11.2022. (tridesetog jedanaestog dvije hiljade dvadeset druge) godine, kojem se odobrava otkup



stana Radoman Marini iz Cetinja i to evidentiranog na kat.parceli **3172/1** upisano u listu nepokretnosti broj **2474 KO Cetinje I**, broj zgrade **30**, način korišćenja stambeni prostor, sobnost garsonjera, **PD1**, spratnost P, površine **19m2**, na istoj kat. parceli, način korišćenja stambeni prostor, sobnost garsonjera, **PD2**, spratnost P, površine **19m2** i na istoj kat. parceli, način korišćenja stambeni prostor, sobnost jednosoban stan, **PD3**, spratnost P, površine **42m2** svojina Država Crna Gora u obimu prava 1/1, raspolaganje Prijestonica Cetinje u obimu prava 1/1, i to po cijeni od **2.973,31€** ( dvije hiljade devet stotina sedamdeset tri eura i trideset jedan cent). Predmetna nepokretnost se otkupljuje na osnovu **Odluka o odobravanju** otkupa stana Radoman Marini iz Cetinja pod broj 07-337/22-UPI 23 od 30.11.2022. (tridesetog jedanaestog 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(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.parcela **3172/1**, broj zgrade **30**, način korišćenja stambeni prostor, sobnost garsonjera, **PD1**, spratnost P, površine **19m2**, način korišćenja stambeni prostor, sobnost garsonjera, **PD2**, spratnost P, površine **19m2**, način korišćenja stambeni prostor, sobnost jednosoban stan, **PD3**, spratnost P, površine **42m2**, 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 posljedice 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 posljedice 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(raspologanja) 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.-----

**III CIJENA**-----

-----**Član 3.1**-----

Ugovorne strane saglasno utvrđuju ukupnu kupoprodajnu cijenu za predmetnu nepokretnost, u iznosu od **2.973,31€ ( dvije hiljade devet stotina sedamdeset tri eura i trideset jedan cent).**-----

Uvidom u Obračunsku listu kupoprodajne cijene nepokretnosti/stana pod povoljnijim uslovima, proizilazi da je kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti utvrđena u ukupnom iznosu od **7.200,00€** (sedam hiljada i dvije stotine) eura, te nakon umanjenja 50% po osnovu starosti objekta iznosi **4.176,00€** (četiri hiljade stotinu sedamdeset šest eura), te nakon umanjenja po osnovu stambenog doprinosa iznosi **3.716,64€ (tri hiljade sedam stotina šesnaest eura i šezdeset četiri eura)**, potom otkupna vrijednost stana umanjuje za 20% a za slučaj da stranka želi da stan otplati u cjelosti što iznosi **2.973,31€ ( dvije hiljade devet stotina sedamdeset tri eura i trideset jedan cent).**-----

-----**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 1987. godine, a shodno Ugovoru o korišćenju stana koji je potpisao njen pokojni suprug Radoman Sreten sa Samoupravnom interesnom organizacijom stanovanja Cetinje dana 09.07.1982.(devetog 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 1987. 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 nisanu 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.

## 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 ušesća 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 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 21.12.2022 (dvadeset prvog dvanaestog dvije hiljade dvadeset druge) godine u 13:30h (trinaest časova i trideset minuta).-----

**Punomoćnik Prodavca:**



\_\_\_\_\_  
**Kupac:**

