



**CRNA GORA**

**NOTAR  
SENJA BOŽOVIĆ**

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



Predmet

**ZAPIS: UGOVOR O KUPOPRODAJI  
NEPOKRETNOSTI**

**OTPRAVAK IZVORNIKA**

**Broj predmeta**  
UZZ br. 11/2022

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

OTPRAVAK  
IZVORNIKA

UZZ br.11 /2022

Dana 02.02.2022. (drugog drugog dvije hiljade dvadeset druge ) godine u 14,00 (četranest) 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 kupoprodaji nepokretnosti** istovremeno su pristupila sljedeća lica:---

**PRODAVAC:**-----

**1. PRIJESTONICA CETINJE**, sa sjedištem na Cetinju, Ulica Bajova broj 2, koju zastupa gradonačelnik Aleksandar Kaščelan, od oca Đordžija, rođen u Cetinju, dana \_\_\_\_\_ godine ( \_\_\_\_\_ ), JMBG \_\_\_\_\_ državljanin Crne Gore, po zanimanju inženjer mašinstva, sa prebivalištem u Cetinju, na adresi stanovanja Njegoševa br. 41, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu br \_\_\_\_\_ izdate od strane MUP-a Crne Gore FL Cetinje, dana 19.07.2019 godine (devetnaestog jula dvije hiljade devetnaeste) godine, sa rokom važenja do 10 godine (deset) ( **u daljem tekstu: „Prodavac“**) a koga po punomoćju broj UZZ 792/219 od 13.12.2019.god. sačinjeno pred notarem Irenom Knežević sa sjedištem na Cetinju, punomoćnik gospodja Rakočević Krdžić Tatjana, od oca Blaža, JMBG \_\_\_\_\_ rođena dana \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ stotina šezdeset devete) godine, po zanimanju diplomirani pravnik, direktor Direkcije za Imovinu i zaštitu imovinsko pravnih interesa, na adresi stanovanja Ulica Sremskog fronta bb. Bečići ,čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu br. \_\_\_\_\_ izdatu od strane MUP-a Crne Gore FL Budva, dana 06.07.2020 (šestog jula dvije hiljade dvadesete) godine sa rokom važenja do 10 godine (deset),(u daljem tekstu: **PUNOMOĆNIK PRODAVCA**).-----

i -----

**KUPAC:**-----

**2. Gospodin VUŠUROVIĆ VESKO**, od oca Dušana, rođen dana \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) godine, JMBG \_\_\_\_\_ , državljanin Crne Gore, čiji sam identitet utvrdila uvidom u pasoš broj \_\_\_\_\_ izdat od strane MUP-a CG, FL Cetinje, dana 10.01.2019. (desetog januara dvije hiljade devetnaeste) godine, sa rokom važenja od 10(deset) godina, sa prebivalištem i adresom stanovanja: Cetinje, Bulevar Crnogorskih junaka br.49, tel: \_\_\_\_\_ kao kupac ( **u daljem tekstu: „Kupac ADI“**), koga po punomoćju poslovne oznake UZZ br.451/2021, od dana 29.09.2021. godine, sačinjeno pred Notarem Irenom Knežević sa sjedištem u Cetinju, zastupa bratanić, Vušurović Nikola, JMBG \_\_\_\_\_ , čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj \_\_\_\_\_ , izdatu od strane MUP-a CG FL Cetinje, sa prebivalištem i adresom stanovanja: Cetinje, Naselje Gipos 5/4/8, ( **u daljem tekstu PUNOMOĆNIK KUPCA ADI**) -----

**3. Gospodin VUŠUROVIĆ SAVO**, od oca Marka, rođen dana \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) godine, JMBG \_\_\_\_\_ , državljanin Crne Gore, bračni status: oženjen, po kazivanju: penzioner, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj \_\_\_\_\_ , izdatu od strane MUP-a CG, FL Cetinje, dana 30.01.2013. (tridesetog januara dvije



hiljade trinaeste) godine, sa rokom važenja od 40(četrdeset) godina, sa prebivalištem i adresom stanovanja: Cetinje, Gipos V/4, kao kupac ( u daljem tekstu: „Kupac AD2“).-----

4. Gospodin VUŠUROVIĆ NIKOLA, od oca Dušana, rođen dana ( ) godine, JMBG državljanin Crne Gore, bračni status: oženjen, po kazivanju: pravik, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj , izdatu od strane MUP-a CG, FL Cetinje, dana 06.10.2015. (šestog desewtog dvije hiljade dpetanester) godine, sa rokom važenja od 10(deset) godina, sa prebivalištem i adresom stanovanja: Cetinje, Bulevar Crnogorskih junaka br.49, kao kupac ( u daljem tekstu: „Kupac AD3“).-----

- 5. Gospodin VUŠUROVIĆ ŽELJKO, od oca Dušana, rođen dana ( ) godine, JMBG državljanin Crne Gore, bračni status: neoženjen, po kazivanju: dramaturg, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj , izdatu od strane MUP-a CG, FL Cetinje, dana 04.06.2019. (četvrtog šestog dvije hiljade devetnaeste) godine, sa rokom važenja od 10(deset) godina, sa prebivalištem i adresom stanovanja: Cetinje, Bulevar Crnogorskih junaka br.51, kao kupac ( u daljem tekstu: „Kupac AD4“).-----

-----  
-- 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.-----

U pripremnom postupku, notar je identifikovao stranke, pročitao dostavljenu dokumentaciju, i izvršio uvid u sljedeću dokumentaiju u originalu i štampanoj formi i istu prilaže izvorniku u fotokopiji kako slijedi:-----

-----  
1.Rješenje Notarske komore Crne Gore broj NKCG –CT-2/2022 od dana 27.01.2022.god.(dvadeset sedmog prvog dvije hilljade dvadeset druge),-----

2.List nepokretnosti - prepis broj 404 KO CETINJE I, izdat od strane Uprave za nekretnine – PJ Cetinje od dana 02.02.2022. (drugog drugog dvije hiljade dvadeset druge ) godine, potpisan i pečatiran elektronskim potpisom ovog notara,-----

3.Odluka o prenosu prava svojine na katastarskoj parceli br.4695/6 KO CETINJE I, radi dokompletiranja urbanističke parcele UP 542, poslovne oznake br. 01-427/22-13, od dana 26.01.2022.(dvadeset šestog prvog dvije hiljade dvadest druge) godine.-----

4. Izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretne imovine -kat.parc.br.4695/6 KO CETINJE I , evidentirane u listu nepokretnosti 404 KO CETINJE I, PJ Cetinje, u predmetu Prijestonica Cetinje -Direkcija za imovinu I zaštitu imovinsko pravnih interesa, poslovne oznake br. 07-332/21-1659/3, od dana 23.12.2021.(dvadeset treći decembar dvije hiljade dvadeset prve) godine.

5.Punomoćje broj UZZ 792/219 od 13.12.2019.(trinaesti dvanaesti dvije hiljade devetnaeste)god. sačinjeno pred notarem Irenom Knežević sa sjedištem na Cetinju.-----

6. Punomoćje broj UZZ 451/2021, od dana 29.09.2021. (dvadeset devetog septembra dvije hiljade dvadeset prve) godine, sačinjeno pred notarem Irenom Knežević sa sjedištem u Cetinju.-----

7.Specijalno punomoćje broj 01-427/22-173, od 02.02.2022. godine (drugi drugi dvije hiljade dvadeset druge), -----



8. Rješenje Ministarstva finansije broj 07-2-383/1-2021 od 12.05.2021 godine (dvanaesti peti dvije hiljade dvadeset prve),-----

9. Uplatnica od 31.01.2022 godine ( trideset prvog januara dvijee hiljade dvadeset druge).-----

10. Identifikacione isprave ugovornih strana koje se prilažu uz ovaj notarski zapis u fotokopijama ovjerenim kod ovog Notara pod brojem UZZ br. 11/2022 od 02.02.2022. (drugog drugog dvije hiljade dvadeset druge ) godine.-----

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 KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI-----

### I. PREDMET KUPOPRODAJE-----

#### -----Član 1. 1-----

Nakon razgovora sa ugovornim stranama i uvidom u **List nepokretnosti 404 KO CETINJE I**, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Cetinje, od dana 02.02.2022. (drugog drugog dvije hiljade dvadeset druge ) godine, potpisan i pečatiran elektronskim potpisom ovog notara i koji im je pročitao, notar je ustanovio da je predmet kupoprodaje **prenos prava svojina sa prodavca na kupca u obimu prava 1/1 na nepokretnosti koja je upisana u „A“ listu Lista nepokretnosti br. 404 KO CETINJE I**, kao:-----

-kat. parcela 4695, podbroj 6, plan 8, skica 1, potes Donje Polje, način korišćenja: građevinska parcela, osnov sticanja: pravni propis, površine 3 m2.-----

U „B“ listu podaci o vlasniku ili nosiocu, upisani su: **PRIJESTONICA CETINJE**, raspolaganje u obimu prava 1/1 i **DRŽAVA CRNA GORA**, svojina u obimu prava 1/1.-----

U “G” - podaci o teretima i ograničenjima, upisano je: -----

-kat.parcela 4695, podbroj 6, redni broj 1, način korišćenja: građevinska parcela, opis prava: zabilježba žalbe, **ZABILJEŽBA ŽALBE NA RJEŠENJE BROJ 919-119-UPI-49/1/2021 OD 25.01.2021.GODINE**.-----

-kat.parcela 4695, podbroj 6, redni broj 2, način korišćenja: građevinska parcela, opis prava: zabilježba spora, **NA OSNOVU TUŽBE PREDATE UPRAVNOM SUDU CRNE GORE U BR.3218/2021 OD 18.06.2021. GODINE**.-----

Nakon upozorenja notara na postojanje upisanih zabilježbu ugovorne strane izjaviše da su upoznate sa sadržinom istih te da preuzimaju rizike i posljedice u vezi istog i oslobadjaju notara od dalje odgovornosti. Takodje konstatuju da je ishod Rješenja Ministarstva Finansija od dana 12.05.2021 godine (dvanaesti peti dvije hiljade dvadeset prve) da se žalba odbija osnovom koje se stiču uslovi brisanja zabilježe upisane po osnovu iste.-----

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**, a da je KUPAC nepokretnost pregledao i uvjerio se u njegovo stanje. -----

## II.PRODAJA -----

#### -----Član 2.1 -----

Prodavac prenosi uz naknadu na kupce pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti upisanoj u Listu nepokretnosti br. 404 KO CETINJE I, kao;-----

kat. parcela 4695, podbroj 6, plan 8, skica 1, potes Donje Polje, način korišćenja: građevinska parcela, osnov sticanja: pravni propis, površine 3 m2.-----

U „B“ listu podaci o vlasniku ili nosiocu, upisani su: PRIJESTONICA CETINJE, raspolaganje u obimu prava 1/1 i DRŽAVA CRNA GORA, svojina u obimu prava 1/1.-----

U “G” - podaci o teretima i ograničenjima, upisano je: -----



-----  
-kat.parcela 4695, podbroj 6, redni broj 1, način korišćenja: građevinska parcela, opis prava: zabilježba žalbe, ZABILJEŽBA ŽALBE NA RJEŠENJE BROJ 919-119-UPI-49/1/2021 OD 25.01.2021.GODINE.-----

-----  
-kat.parcela 4695, podbroj 6, redni broj 2, način korišćenja: građevinska parcela, opis prava: zabilježba spora, NA OSNOVU TUŽBE PREDATE UPRAVNOM SUDU CRNE GORE U BR.3218/2021 OD 18.06.2021. GODINE.-----

-----  
**III. CIJENA**-----

-----  
**Član 3.1**-----

-----  
Ugovorne strane saglasno utvrđuju **ukupnu kupoprodajnu cijenu za predmetnu nepokretnost, u iznosu od 333,00€ (tri stotine trideset tri eura).**-----

-----  
Ukupna kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti iznosi 333,00€(tri stotine trideset tri eura) koja je cijena isplaćena prodavcu na broj žiro računa 540-7751-75 koji se vodi kod Erste Banke.-----

-----  
**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 PRODAVAC svojim potpisom na ovom ugovoru potvrđuje da je primio cjelokupnu kupoprodajnu cijenu, i izjavljuje da nema daljih potraživanja prema Kupcu.-----

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

-----  
**Član 4.1**-----

-----  
PRODAVAC garantuje KUPCU da je nepokretnost bliže opisana u članu I.1 ovog ugovora isključivo vlasništvo prodavca, stečeno pravnim propisom, da na istoj ne postoje prava potraživanja trećih lica, kojima bi se umanjivala ili ograničavala prava KUPCA, da nije opterećen neuknjiženim teretima, hipotekom, kamatom, porezom ili zakupom, da u pogledu istih nema nikakvog spora, niti drugog pravnog posla, te se PRODAVAC obavezuje da KUPCU pruži zaštitu od evikcije, odnosno da o svom trošku uklone teret ili pretenzije trećih lica kojima se isključuju, umanjuju ili ograničavaju ostvarenje prava KUPCA.-----

-----  
Isto tako, Prodavac garantuje Kupcu da ovaj ugovor ne podliježe nikakvim odobrenjima.-----

-----  
Notar je upozorila stranke, a posebno kupca na opasnost od postojanja zakonske hipoteke i poučila kupca da zahtjeva potvrdu od Poreske uprave da prodavac nema dugovanja za poreze, pa prodavac izjavljuje da **nema neizmirenih poreskih obaveza za predmetnu nepokretnost** te se obavezuje da kupcu naknadno dostavi dokaze o tome.Kupac izjavljuje da je saglasan sa napred navedenim i da oslobađa notara odgovornosti po tom osnovu.-----

-----**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. KUPAC je obišao predmetnu nepokretnost i izvršio uvid u stvarno stanje.

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 prelaze na kupca na dan zaključenja ovog ugovora, te je PRODAVAC saglasan da se sa tim danom na KUPCA prenesu priključci struje, vode i druge komunalne usluge.

-----**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 KUPCI, na osnovu ovog ugovora, bez njegove dalje



saglasnosti, odobrenja ili prisustva, u katastru nepokretnosti mogu uknjižiti kao nosioci prava susvojine u obimu prava od po 1/4 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.

## XI ZAVRŠNE ODREDBE

### Član 11.1

Stranke daju ovlašćenje Notaru da očigledne tehničke greške napravljenje 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 prilozi navedeni u uvodnim napomenama, koji su ugovornim stranama prezentirani.

Od ove notarski obrađene isprave dobivaju:

OTPRAVAK:

- Prodavac (1)



- Kupci (4)-----
- Katastar nepokretnosti za upis prava svojine (1)-----
- Poreska uprava (1)-----
- Uprava lokalnih javnih prihoda(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€, po tarifnom broju 21 u iznosu od 12,00€ sa obračunatim PDV u ukupnom iznosu od 19,32 €, a naplaćen je sveukupno iznos od **111,32€**.-----

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 02.02.2022. (drugog drugog dvije hiljade dvadeset druge ) godine u 14:30h (četranest i trideset) časova.-----

**Punomoćnik prodavca:**

**Punomoćnik kupaca AD 1:**

**Kupac AD 2:**

**Kupac AD 3:**

**Kupac AD 4:**

