OTPRAVAK IZVORNIKA

UZZ br. 237/2022
NKCG-CT-24/2022

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

Dana 15.09.2022 (petnaestog devetog osmog dvije hiljade dvadeset druge) godine u 12:00 (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 kupoprodaji nepokretnosti** 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 notarem Irenom Knežević sa sjedištem na Cetinju, punomoćnik G-din **Latković Vuk,** JMBG rođen dana 16.09.1988 (šesnaestog devetog hiljadu devet stotina osamdeset osme) 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 vozačku dozvolu 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 16.09.2028 (šesnaesti deveti dvije hiljade dvadeset osme) godine, **(u daljem tekstu kao: :”Punomoćnik prodavca”).**----------

KUPAC:----------

2. KRSTAJIĆ MIHAILO, od oca Blaža, rođen dana 24.08.1971. (dvadeset četvrtog osmog hiljadu devet stotina sedamdeset prve) godine, godine u Cetinju, sa adresom stanovanja u Cetinju, IV Jul br. 1/1, **JMBG** po kazivanju radnik, bračni status: neoženjen, čiji sam identitet utvrdila na osnovu lične karte br izdate od MUP-a Crne Gore FL Cetinje dana 06.05.2014 godine (šestog petog dvije hiljade četrnaeste) sa rokom važenja od 10 (deset)godine, **mob. Tel: 067-300-125, 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.----------

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-24/2022 od dana 31.08.2022. (trideset prvog osmog dvije hiljade dvadeset druge) godine.----------
2. List nepokretnosti br. 2433 KO Cetinje I, preuzet sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine Crne Gore od 15.09.2022 (petnaestog devetog 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, sačinjen pred notarom Irenom Knežević, sa službenim sjedištem na Cetinju.----------
4. Odluka o odobravanju otkupa stana Krstajić Mihailu iz Cetinja pod broj 07-337/22-UPI 16 od 29.08.2022. (dvadeset devetog osmog dvije hiljade dvadeset druge) godine.----------
5. Obračun otkupne vrijednosti stana, od dana 22.08.2022 (dvadeset drugog osmog dvije hiljade dvadeset druge) godine.----------
6. Ugovor o korišćenju stana, od dana 24.03.1987 (dvadeset četvrtog trećeg hiljadu devet stotina osamdeset sedme) godine.----------
7. Službena zabilješka od dana 25.08.2022 (dvadeset petog osmog dvije hiljade dvadeset druge) godine.----------
8. Izvod iz matičnog registra rođenih za Opštinu Cetinje pod tekućim brojem 11471 za godinu 1971.----------
9.Izvod iz matičnog registra umrlih za Opštinu Cetinje pod tekućim brojem 148 za godinu 1989.-
10.Identifikacione isprave ugovornih strana koje se prilažu uz ovaj notarski zapis u fotokopijama ovjerenim kod ovog Notara pod brojem UZZ br. 237/2022 od 15.09.2022 (petnaestog devetog dvije hiljade dvadeset druge) godine.----------
---

Prethodno navedenom dokumentacijom utvrđuje se da je Gradonačelnik Prijestonice Cetinje donio Odluku o odobravanju otkupa stana Krstajić Mihailu iz Cetinja pod brojem 07-337/22-UPI 16 od 29.08.2022. (dvadesetdevetog osmog dvije hiljade dvadeset druge) godine, kojem se odobrava otkup stana Krstajić Mihailu iz Cetinja i to evidentiranog na kat.parceli **1845/2** upisano u listu nepokretnosti broj **2433 KO Cetinje I**, broj zgrade **3**, način korišćenja stambeni prostor, osnov sticanja pravni propis, PD 15, površina 41 m2, svojina Država Crna Gora u obimu prava 1/1, raspolaganje Prijestonica Cetinje u obimu prava 1/1, i to po cijeni od 1.476,00 (hiljadu četiri stotina sedamdeset i šest eura). Predmetna nepokretnost se otkupljuje na osnovu **Odluka o odobravanju** otkupa stana Krstajić Mihailu iz Cetinja pod broj 07-337/22-UPI 16 od 29.08.2022. (dvadeset devetog osmog 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 KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI**----------

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

---------- **Član 1. 1** ----------

-Predmet kupoprodaje je prenos prava svojine sa prodavca na kupca u obimu prava od **1/1** na nepokretnosti koja je upisana u **„V"** listu Lista nepokretnosti br. **2433 KO CETINJE I ,** na kat. parceli br. **1845/2**, broj zgrade **3**, način korišćenja stambeni prostor, osnov sticanja pravni propis, **PD 15**, spratnost **drugi sprat**, površina **41 m2, svojina Država Crna Gora u obimu prava 1/1, raspolaganje Prijestonica Cetinje u obima 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 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 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. 2433 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 1.476,00 (hiljadu četiri stotina sedamdeset i šest eura).**----------

Uvidom u Obračunsku listu kupoprodajne cijene nepokretnosti/stana pod povoljnijim uslovima, proizilazi da je kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti utvrđena u ukupnom iznosu od 3.690,00€ (tri hiljade i šest stotina devedeset eura), te nakon umanjenja 50% po osnovu starosti objekta iznosi 1.845,00€ (hiljadu osam stotina četrdeset pet eura), potom otkupna vrijednost stana umanjuje za 20% a za slučaj da stranka želi da stan otplati u cjelosti što iznosi **1.476,00 (hiljadu četiri stotina sedamdeset i šest 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**----------

PRODAVAC garantuje KUPCU da je nepokretnost bliže opisana u članu 1.1 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 punomoćnik prodavca izjavljuje da njegov vlastodavac **nema neizmirenih poreskih obaveza za predmetnu nepokretnost** budući da prodavac oslobođen od plaćanja poreza. ----------

----------**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 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.----------

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 ušešća 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)----------

K M

UZZ br. 237/2022
NKCG-CT-24/2022

- Katastar nepokretnosti 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 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 15.09.2022 (petnaestog devetog dvije hiljade dvadeset druge) godine u 12:30h (dvanaest časova i trideset minuta).----------

---

Punomoćnik Prodavca:

CRNA GORA, Prijestonica Cetinje, Direkcija za imovinu i zaštitu imovinsko pravnih interesa

Kupac:

KRSTAJIĆ MIHAILO

CRNA GORA BOŽOVIĆ SENJA NOTAR CETINJE

NOTAR:
Senja Božović

CRNA GORA
NOTAR
BOŽOVIĆ SENJA
CETINJE