

# OTPRAVAK IZVORNika

UZZ br. 172/2022  
NKCG-CT-20/2022

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

Dana 29.07.2022. godine (dvadeset devetog sedmog dvije hiljade dvadeset druge) godine u 13,00 (trinaest) časova, preda mnomo 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 građevinskičnik Nikoli Đurišković, rođen u Cetinju, dana 27.05.1979 godine (dvadeset sedmog maja hiljadu devet stotina sedamdeset devete), , državljanin Crne Gore, prebivalištem u Cetinju, na adresi stanovanja ul.IV Proleterske broj. 9,

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: „Ugovarsć 1“), a koga po punomoćnu broj UZZ 150/2022 od 06.04.2022.god. sačinjeno pred notarem Irenom Knežević sa sjedištem na Cetinju, punomoćnik gospodin **Latković Vuk**,

rođen dana 16.09.1988 (sesnaestog devetog hiljadu devet stotina osamdeset osme) godine, po zanimanju diplomirani pravnik, v.d. Direkcije za Imovinu i zaštitu imovinsko pravnih interesa, na adresi stanovanja Obilića br. 26. Cetinje, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu br. zdatu od strane MUP-a Crne Gore FL Cetinje, dana 10.12.2021, (desetog dvanaestog dvije hiljade dvadeset prve) godine sa rokom važenja do 10 godine (deset), kao **punočašnik prodavca** ( u daljem tekstu kao: „Punočašnik prodavca“).

---

## KUPAC:

**2. VUJOVIĆ STANKA**, od oca **Marka**, rođena dana 09.04.1941 (devetog četvrtog hiljadu devet stotina četrdeset prve) godine, godine u Cetinju , sa adresom stanovanja u Cetinju, Švedsko naselje broj 2, po kuživanju penzioner bračni status: udovica, čiji sam identitet utvrdila

izdate od MUP-a Crne Gore FL Cetinje dana 17.11.2011 godine (sedamnaestog jedanaestog dvije hiljade jedanaeste) sa rokom važenja od 40 godine (četrdeset) godine mob. Tel: 068 288-402, 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 sačinjanje ovog notarskog zapisa kako slijedi:

---

U

9/1

JK

1. Rješenje Notarske komore Crne Gore, br NKCG-CT-20/2022 od dana 26.07.2022. godine
2. List nepokretnosti broj 2474 KO CETINJE I izdat od Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Cetinje od dana 29.07.2022. godine (dvadeset devetog sedmog dvije hiljade dvadeset druge) godine, potpisana i pečatljana elektronskim potpisom ovog notara.
3. Punoimcije poslovne oznake UZZ 190/2021 od dana 20.05.2021(dvadesetog maja dvije hiljade dvadeset prve )godine.
4. Odluka o odobravanju otkupa stana Vujović Stanki iz Cetinje pod broj 07-337/22-UPI6 od 25.07.2022. (dvadeset petog sedmog dvije hiljade dvadeset druge)godine.
5. Obračun otkupne vrijednosti stana,
6. Službena zabilješka od dana 18.07.2022 godine(osamnaestog sedmog dvije hiljade dvadeset druge),
7. Identifikacione Isprave ugovornih strana koje se prilaže uz ovaj notarski zapis u fotokopijama ovjerenim kod ovog Notara pod brojem UZZ br. 172/2022 od 29.07.2022. godine (dvadeset devetog sedmog dvije hiljade dvadeset druge).

Prethodno navedenom dokumentacijom utvrđuje se da je Gradonačelnik Prijestonice Cetinje donio Odluku o odobravanju otkupa stana Vujović Stanki iz Cetinje pod broj 07-337/22-UPI6 od 25.07.2022. (dvadeset petog sedmog dvije hiljade dvadeset druge), kojima se odobrava otkup stana Vujović Stanki iz Cetinje I to evidencirano na kat.parcelli 3172/1, upisane u Listu nepokretnosti broj 2474 KO Cetinje I, zgrada br. 1, PDI, spratnosti P, površine 57m<sup>2</sup>, svojina Država Crna Gora u obimu prava 1/1, raspolaganje Prijestonica Cetinje u obima prava 1/1, i to po cijeni od 2.201,79 (dvije hiljade dvije stotine i jedan euro i sedamdeset devet centi). Predmetna nepokretnost se otkupljuje na osnovu Ugovora o korišćenju stana od 26.07.1982. godine(dvadeset šestog sedmog hiljadu devet sto osamdeset druge).

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 etičkoj 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 voog zakona vrće otkup stana u skladu sa članom 55-71 zakona o etičkoj 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 komunikacije. 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**

---

**U PREDMET KUPOPRODAJE**

---

Član 1. I

---

21

Predmet kupoprodaje je prenos prava svojine sa prodavca na kupca u obimu prava 1/1 na nepokretnosti koja je upisana u "V" listu Lista nepokretnosti br. 2474 KO CETINJE I, kao

- stambeni prostor PD 1, spratnosti P, površine 57 m<sup>2</sup>, u zgradbi broj 1, na kat. parcele br. 3172/1, svojina Država Crna Gora u obimu prava 1/1, raspolaženje Prijestonica Cetinje u obimu prava 1/1.

-e „G“ listu „podaci o teretima i ograničenjima“ nema upisanih tereta i ograničenja:

Notar je strankama predložio na mogućnost da notar izvrši uvid u evidenciju nepokretnosti, te na mogućnost nesaglasnosti predloženog Izvoda iz katastra i evidencije kataстра i na posljedice toga, te ih upozorio da prije sačinjavanja ovog notarskog zapisa notar može da izvrši neposredan uvid u evidenciju katastra toga, pa su stranke to odhile 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 predloženog 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, a da je KUPAC nepokretnost pregledao i uvjerio se u njegovo stanje.

#### II PRODAJA

#### Član 2.1

Prodavac prenosi uz naknadu na kupaca pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnost upisanoj u Listu nepokretnosti br.2474 KO Cetinje I, s bliže označenom u rubrumu 1 ovog ugovora.

#### III CIJENA

#### Član 3.1

Ugovorne strane saglasno utvrđuju ukupnu kupoprodajnu cijenu za predmetni stan, u iznosu od 2.201,79€ (dvije hiljade dvije stotine i jedan euro i sedamdeset devet centi).

Odličku i Obračun eukupne vrijednosti proizilazi da je kupoprodajna cijena predmetne ugovore uvedena u ukupnom iznosu od 5.130,00€, te nakon umanjenja po osnovu ovog, navedenog doprinosa kao i umanjenja od 20 %, kao i u slučaju otplate u cijelosti ukupna cijena iznosi 2.201,79€.

### Član 3.2

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da je Kupac isplatio PRODAVCU cijelokupnu kupoprodajnu cijenu uvedenu u članu 3.1 ovog ugovora, danom potpisivanja ovog ugovora, i to na žiro račun poslovne lige se vodi kod ERSTE banke ad Pogorica broj 540-7751-75, pa punomoćnik PRODAVCA svojim potpisom na ovom ugovoru potvrđuje da je prodavac primio cijelokupnu kupoprodajnu cijenu, i izjavljuje da njegov vlastodavač nema daljih potraživanja prema Kupcu.

### ODGOVORNOST ZA PRAVNE I MATERIJALNE NEDOSTATKE

#### Član 4.1

PRODAVAC garantuje KUPCU da je neprekretnost bliže opisana u članu 1.1 ovog ugovora uključujući vlasništvo prodavca, stečeno Odlikom državnog organa, da na istoj ne postoje prava pretplatnja trećih lica, kojima bi se umesnjivala ili ograničavala prava KUPCA, da nije opterećen nekretninom teretima, hipotecon, kamatom, porezom ili zakupom, da u pogledu istih nemu nikakvog spora, niti drugog pravnog posla, te se PRODAVAC obavezuje da KUPCU pruži zaštitu vlasništva, odnosno da o svom trošku uklone teret ili pretensione trećih lica kojima se isključuju, uključujući i ograničavaju ostvarenje prava KUPCA.

Odličku, Prodavac garantuje Kupcu da ovaj ugovor ne podliježe nikakvim odobrenjima.

Ugovorne stranke, a posebno kupca na opasnost od postojanja zakonske hipoteke i poučila da ne zahteva potverdu od Foreske uprave da prodavac nema dugovljima za poreze, pa ponosnički prodavac izjavljuje da se u ovom slučaju primjenjuju odredbe o oslobođenju od diktovanja prava za predmetnu neprekretnost.

#### Član 4.2

Ukoliko se pojavi treće lice koje istakne osnovano potraživanje u odnosu na predmetnu neprekretnost, KUPAC može raskinuti Ugovor, tražiti povrat isplaćene kupoprodajne cijene sa uvezivanjem zakonskim zateznim kamatumu od dana plaćanja do isplate, kao i zahtjevati da mu PRODAVAC nadoknadi štetu sa svim drugim pravima koja mu pripadaju po Zakonu o nekretninama.

#### Član 4.3

PRODAVAC izjavljuje da ne odgovara za vidljive i skrivene materijalne nedostatke, i da mu iste nisu poznate. KUPAC je obišao predmetnu neprekretnost i izvršio uvid u stvarno stanje.

Ugovorne strane o posljedicama ograničenja ili isključenja odgovornosti, te ih uključujući da isključenje od odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke nema dejstva ako je ugovorne strane nisu znali ili nije mogao znati, odnosno znao da se mogu očekivati, a nije su ih saopštio.

## 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.

Prodavac se obavezuje da prilikom primopredaje stambenog prostora Kupcu predaje dokaze da su sve obaveze po osnovu troškova na ime struje, vode, ovoza smeća izmirene u cijelosti.

Notar je podučila stranke da sačine zapisnik o primopredaji u kojem će konstatovati stanja na brojilima.

## 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 zapisata, troškove upisa prava svojine i troškove poreza na promet nepokretnosti, snosu KUPAC.

## VII ODOBRENJA, PRAVO PREĆE 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 preće 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 I/I 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 zapisata nadležnoj upravi za nekretnine radi uknjižbe prava svojine na predmetnoj nepokretnosti na ime Kupaca 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 stranicu saglasnost stranaka.

U pogledu raskida ugovora ugovorne strane su saglasne da se imaju primjeniti odredbe Zakona o nekretninama.

---

## 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 otpstruk 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 napavljivje u sačinjavaju ovog notarskog zapisa može sam, bez posebnog odobrenja i učešća stranaka, izvršiti i o tome donjeti poseban akt, koji se prilaže uz ovaj izvornik, a ovjereni otpstruk 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)
  - Katastar nepokretnosti za upis prava svojine (1)
  - Poreska uprava (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 cijelosti i neposrednim pitanjima se uvjerasila 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 29.07.2022. godine (dvadeset devetog dvije hiljade dvadeset druge) godine u 13,00 (trinaest) časova.

21

11

6

L V.

Za Prodavca:  
Punomoćnik



Kupac:

Stanko Božović

