



**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

OTPRAVAK  
IZVORNIKA

UZZ br. 346/2022  
NKCG-CT-36/2022

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

Dana 21.12.2022 (dvadeset prvog dvanaestog dvije hiljade dvadeset druge) godine u 13:00h (trinaest 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. PRJESTONICA CETINJE, sa sjedištem na Cetinju, Ulica Bajova broj 2, koju zastupa gradonačelnik Nikola Đurašković, rođen u Cetinju, dana \_\_\_\_\_ godine (dvadeset sedmog maja hiljadu devet stotina sedamdeset devete), J\_\_\_\_\_, 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 151/2022 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 ličnu kartu 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 10.12.2031 (desetog dvanaestog dvije hiljade trideset prve) godine, ( u daljem tekstu kao: „Punomoćnik prodavca“).

KUPAC:

2. Radoman Marina, od oca Zorana, rođena dana \_\_\_\_\_ (dvadeset trećeg četvrtog hiljadu devet stotina šezdesete) godine, godine u Cetinju \_\_\_\_\_ adresom stanovanja u Cetinju, Švedsko naselje bb, JMBG \_\_\_\_\_, po kazivanju penzioner, bračni status: udovica, čiji sam identitet utvrdila na osnovu lične karte br 453996969 izdate od MUP-a Crne Gore FL Cetinje dana 07.02.2019 godine (sedmog drugog dvije hiljade devetnaeste) godine sa rokom važenja od 10 (deset)godine, mob. Tel: 068/394-662, 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, umešeni 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.

21

MR

S.D



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 19m<sup>2</sup>, na istoj kat. parceli, način korišćenja stambeni prostor, sobnost garsonjera, PD2, spratnost P, površine 19m<sup>2</sup> i na istoj kat. parceli, način korišćenja stambeni prostor, sobnost jednosoban stan, PD3, spratnost P, površine 42m<sup>2</sup> 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-UP123 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 sudeći:

## 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 19m<sup>2</sup>, način korišćenja stambeni prostor, sobnost garsonjera, PD2, spratnost P, površine 19m<sup>2</sup>, način korišćenja stambeni prostor, sobnost jednosoban stan, PD3, spratnost P, površine 42m<sup>2</sup>, 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 katasra toga, pa su stranke to odbile i zahtjevale da se sačinjavanje ovog notarskog

21

112

S-3



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 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 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 (raspolaganja) u obimu prava od 1/1 na nepokretnosti upisanoj u Listu nepokretnosti br. 2474 KO Cctinje 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 poučio ugovorne strane o posljedicama ograničenja ili isključenja od odgovornosti, te ih upozorio da isključenje od odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke

B1

11112

S. J.



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 otpравак 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 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 otpравак 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 120,00E, prema tarifnom broju 19 NT u iznosu od 10,00E, sa obračunatim PDV u ukupnom iznosu od 27,30E, a naplaćena je sveukupno iznos od 157,30E.

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



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 oslobada 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 na log 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



UZZ br. 346/2022  
NKCG-CT-36/2022

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

*[Handwritten signature]*



Kupac:

*Marijeta Rajović*



CRNA GORA  
**NOTAR**  
BOŽOVIĆ SENJA  
CETINJE