

CRNA GORA  
NOTAR  
TANJA ČEPIĆ  
Podgorica, ul.Njegoševa br.3

UZZ br.848/2012

Dana 20.septembra 2012.godine (*slovima: dvadesetog septembra dvije hiljade dvanaeste godine*), u 12.30 (*slov.ma: dvanaest časova i trideset minuta*), preda mnom, dolje potpisanim notarom Tanjom Čepić, sa službenim sjedištem u Podgorici, ul.Njegoševa br.3, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim **notarski zapis ugovora o kupovini stana pod povoljnijim uslovima**, istovremeno su pristupila sljedeća lica:-----

**1.VLADA CRNE GORE-UPRAVA ZA IMOVINU CRNE GORE**, sa službenim sjedištem u Podgorici, **po punomoćniku Nevenki (Memira) Šeć**, rodenoj dana 1.marta



**2.MILENKA-SEKA (Momčilo) ŽIŽIĆ**,



Notar je utvrdio da je punomoćnik za zastupanje prodavca ovlašćen za preduzimanje ovog pravnog posla, na osnovu punomoćja, koje je sačinjeno dana 28.novembra 2011.godine (*slovima: dvadeset osmog novembra dvije hiljade jedanaeste godine*), u formi notarskog zapisa od strane ovog notara, pod **UZZ br.407/2011** (*slovima: četiri nula sedam/četiri nula jedan jedan*), a u čiji otpisak izvornika je notar napravio uvid i koji prepis se prilaže uz ovaj izvornik nakon što je isto pročitano strankama.-----

Nakon što sam ustanovila da se nepokretnost koja je predmet prodaje nalazi na mom službenom području, te se uvjerila u pravu volju stranaka, objasnila im pravne domete i posljedice, te ustanovila da su sposobne i ovlašćene za preduzimanje ovog pravnog posla, stranke su izjavile slijedeći-----

-----UGOVOR O KUPOVINI STANA POD POVOLJNIJIM USLOVIMA-----

UVOD-----

(A) Kupac je sa prodavcem u zakupodavnom odnosu po osnovu **Rješenja Komisije za stambena pitanja Vlade Crne Gore br.06-004-1706/3-3** (slovima: nula šest-nula nula četiri-jedan sedam nula šest/tri-tri) od dana 23.jula 2012.godine (slovima: dvadeset trećeg jula dvije hiljade dvanaeste godine) sa pravom otkupa pod povoljnijim uslovima.-----

(B) **Vlada Crne Gore-Uprava za imovinu** je dana 19.septembra 2012.godine (slovima: devetnaestog septembra dvije hiljade dvanaeste godine) aktom **br.08/130** (slovima: nula osam/jedan tri nula) utvrdila **Obračunsku listu** kupoprodajne cijene stana pod povoljnijim uslovima i ista sa kamatom od 2% (dva procenta) na godišnjem nivou i sa rokom isplate 20 (slovima: dvadeset) godina iznosi ukupno **14.181.14, EUR** (slovima: četrnaest hiljada stotinu osamdeset jedan euro i četrnaest centi).-----

I PREDMET PRODAJE -----

Član 1.-----

1.1 Uvidom u **Izvod lista nepokretnosti 4758 K.O.Podgorica**, izdat od Uprave za nekretnine-Područna jedinica Podgorica, **br.101-958-11-68/2012** (slovima: jedan nula jedan-devet pet osam-jedan jedan-šest osam/dva nula jedan dva), dana **6.septembra 2012.godine** (slovima: šestog septembra dvije hiljade dvanaeste godine) koji su mi stranke prezentovale u originalu i koji im je pročitao, te koji se kao takav prilaže uz ovaj izvornik, ovaj notar je ustanovio da je u njemu upisana :-----

**kat.parc.2605/5, objekat 1, u naravi stambeni prostor, PD 3, spratnost P, površine 90 kvm**-----

U „V“ listu kao imalac prava svojine sa obimom prava 1/1 dijela upisana Uprava za zajedničke poslove državnih organa.-----

U „G“ listu nema upisanih tereta i ograničenja.-----

1.2 Notar je stranke **poučio** mogućnosti da, neposredno prije sačinjavanja ovog zapisa, ovaj notar izvrši neposredni uvid u predmetni list nepokretnosti u evidenciji Uprave za nekretnine, 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 izvoda iz lista nepokretnosti, došlo do promjena podataka koji se upisuju u list nepokretnosti za predmetnu parcelu, kao i na mogućnost nesaglasnosti predloženog izvoda iz lista nepokretnosti i podataka upisanih u list nepokretnosti u evidenciji Uprave za nekretnine. Nakon toga, stranke su izjavile da su to razumjele, da ne traže neposredni uvid notara u evidenciji Uprave za nekretnine i da prihvataju sve eventualne posljedice i rizike u vezi sa tim.-----



Notar konstatuje da u predloženom listu nepokretnosti nije upisana Vlada Crne Gore, kao nosilac prava svojine, već Uprava za zajedničke poslove državnih organa, te da bi trebalo Upravi za nekretnine podnijeti zahtjev za ispravku imena, i iz toga razloga predlaže strankama, da sačekaju sa zaključenjem ovog ugovora, dok se to ne uradi, nakon čega stranke izjavljuju da su razumjeli upozorenje, ali da i pored mogućih posljedica žele danas da zaključe ovaj ugovor.-----

## II PRODAJA-----

### Član 2.-----

**Prodavac se obavezuje prenijeti na kupca pravo svojine sa obimom prava 1/1 dijela na nepokretnosti iz člana 1.1 ovog ugovora, a kupac se obavezuje prodavcu isplatiti kupoprodajnu cijenu iz člana 3.1 ovog ugovora.**-----

## III CIJENA-----

### Član 3.-----

**3.1 Kupac prihvata cijenu nepokretnosti iz člana 3.1. ovog ugovora utvrđenu obračunskom listom br.08/130 od 19.septembra 2012.godine, koja se u ovjerenom prepisu prilaže uz izvornik, a ista na dan zaključenja ovog ugovora iznosi 14.181,14 EUR (slovima:četrnaest hiljada stotinu osamdeset jedan euro i četrnaest centi)**-----

**3.2.Kupac se obavezuje da će otkupnu cijenu u iznosu od 14.181,14 EUR (slovima: četrnaest hiljada stotinu osamdeset jedan euro i četrnaest centi) isplatiti u 240 (slovima:dvije stotine četrdeset) mjesečnih rata i to na žiro račun Uprave za imovinu-sredstva za otkup stanova br.832-181-42 (slovima: osam tri dva-jedan osam jedan-četiri dva) sa pozivom na broj ovog notarskog zapisa.**-----

Tržišna cijena stana po obračunskoj listi iznosi 650,00 EUR (slovima: šest stotina pedeset eura) po 1 (jedan) kvm.-----

Notar je **poučio prodavca** mogućnostima njegovog osiguranja u vezi sa dospjelošću plaćanja cijene, kao što je pristajanje kupca na izvršenje bez odlaganja na predmetu prodaje i na njegovoj cjelokupnoj imovini za iznos neplaćene cijene i sporednih potraživanja; deponovanje cijene na notarski račun za stranke, davanje saglasnosti za prenos prava svojine odmah u ugovoru, uz istovremeni nalog notaru da izdaje samo izvode otpravaka, ovjerenih prepisa i prepisa koji neće sadržavati saglasnost za prenos prava svojine do isplate cijene;zatim mogućnosti davanja saglasnosti za prenos prava svojine na kupca u posebnoj ispravi koja će biti predana kupcu kada se isplati cjelokupna cijena, **te ga upozorio na posljedice suprotnog postupanja.**U vezi s tim, stranke ugovaraju upis prenosa prava svojine na ime kupca, odmah po zaključenju ovog ugovora, uz istovremeni upis hipoteke na predmetu prodaje u korist prodavca radi obezbjeđenja isplate kupoprodajne cijene.-----

## IV ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE-----

### Član 4.-----

**4.1 Prodavac ne garantuje vidljive i skrivene materijalne nedostatke. Prodavac izjavljuje da mu nikakvi skriveni nedostaci nisu poznati. Kupac kao zakupac koristi predmetnu nepokretnost, tako da je u potpunosti upoznat sa njenim stvarnim stanjem i u takvom stanju**



je kupuje.-----

## V GARANCIJE PRODAVCA -----

### Član 5.-----

5.1 Prodavac garantuje kupcu da su sljedeće tvrdnje i garancije tačne u momentu zaključenja ovog Ugovora, kao i da će ostati takve za svo vrijeme njegovog važenja:-----

-Prodavac ima pravo svojine na nepokretnosti i prodavac je svoje pravo stekao u potpunosti u skladu sa zakonom i ne postoji bilo koji sudski ili upravni postupak kojim se osporavaju prodavčeva prava na nepokretnostima; -----

-Na nepokretnosti ne postoji zabrana raspolaganja, ni bilo kakvi tereti (uknjiženi ili neuknjiženi) ili ograničenja za prenos prava svojine na kupca, utvrđena zakonom, ugovorom, sudskom odlukom ili bilo kojim drugim putem-----

- Prodavac garantuje kupcu potpunu zaštitu od evikcije i da će o svom trošku i u najkraće moguće vrijeme ukloniti svaki teret;-----

## VI IZJAVE ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)-----

### Član 6.-----

6.1 Prodavac je saglasan da se kupac, bez njegovog daljeg prisustva i pitanja, može upisati u evidenciji Uprave za nekretnine-Područna jedinica Podgorica kao nosilac prava svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti koja je predmet prodaje, a bliže označena u članu 1.1 ovog Ugovora.-----

6.2 Kupac je, nakon svog upisa kao nosioca prava svojine, kao hipotekarni dužnik saglasan da se u korist prodavca kao hipotekarnog povjerioca upiše hipoteka na nepokretnosti u listu nepokretnosti 4758 K.O.Podgorica II označenoj kao:-----  
kat.parc.2605/5, objekat 1, u naravi stambeni prostor, PD 3, spratnost P, površine 90 kvm, radi obezbjeđenja potraživanja isplate kupoprodajne cijene po osnovu ovog ugovora u iznosu od 14.181,14 EUR (slovima:četрнаest hiljada stotinu osamdeset jedan euro i četрнаest centi) sa rokom dospijeca 20 (dvadeset) godina od zaključenja ovog ugovora.-----

6.3 Zatim, da se upiše zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja predmetne nepokretnosti bez pismene saglasnosti hipotekarnog povjerioca.-----

## VII PRAVA HIPOTEKARNOG DUŽNIKA-----

### Član 7.-----

7.1 Hipotekarni dužnik ima pravo da nepokretnost opterećenu hipotekom drži i upotrebljava prema njenoj uobičajenoj namjeni i da je izdaje u zakup, ali nema pravo da otuđuje ili opterećuje predmetnu nepokretnost, bez pismene saglasnosti hipotekarnog povjerioca.-----

## VIII OBAVEZE HIPOTEKARNOG DUŽNIKA-----

### Član 8.-----

H. Šć. Ulić





8.1 Hipotekarni dužnik je dužan čuvati nepokretnost opterećenu hipotekom sa pažnjom dobrog domaćina, u protivnom odgovara hipotekarnom povjeriocu za štetu koja nastane kršenjem ove obaveze.

8.2 Hipotekarni dužnik je dužan da obavijesti hipotekarnog povjerioca o svim promjenama koje nastanu na nepokretnosti, a naročito o pogoršavanju njenog stanja ili gubljenju vrijednosti, u protivnom odgovara za prouzrokovanu štetu.

## IX EKSTENZIVNOST HIPOTEKE

### Član 9.

9.1 Ugovorne strane se izričito saglašavaju da se u slučaju povećanja vrijednosti nepokretnosti koje su predmet ove hipoteke za vrijeme trajanja hipoteke, hipoteka odnosi i na poboljšanje istih, a sve u skladu sa čl.309 st.2 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima („Sl.list CG“ br.19/09) (ekstenzivnost hipoteke).

## X PRAVO NA VANSUDSKU PRODAJU

### Član 10.

10.1 Ako Milenka-Seka Žižić, ne izvrši obavezu utvrđenu ovim Ugovorom, obezbijedenu gore navedenom hipotekom, u roku od 30 (slovima:trideset) dana od dana dostave obavještenja hipotekarnom dužniku o početku namirenja, hipotekarni povjerilac ima pravo da, radi namirenja svog potraživanja, u skladu sa Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima („Sl.list CG“ br.19/09), u vanskudskom postupku proda nepokretnost opisanu u članu 1.1 ovog ugovora.

10.2 Hipotekarni dužnik je saglasan da hipotekarni povjerilac u slučaju naplate obezbijeđenog potraživanja može podatke o nepokretnosti i drugu dokumentaciju učiniti dostupnim i trećim licima.

10.3 Hipotekarni povjerilac i hipotekarni dužnik su saglasni da se period od 30 (trideset) dana između eventualnog upisa obavještenja o prodaji i početka prodaje skрати po slobodnom nahođenju hipotekarnog povjerioca, u smislu čl.333 i čl.341 st.2 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima („Sl.list CG“ br.19/09).

## XI LICE OVLAŠĆENO ZA SPROVOĐENJE PRODAJE

### Član 11.

11.1 Ugovorne strane su saglasne, da će vanskudsku prodaju hipotekovane nepokretnosti sprovesti javni izvršitelj, advokat ili registrovana agencija za promet nepokretnostima, koju odredi hipotekarni povjerilac, a pod uslovom da ispunjava zakonom predviđene uslove za tu aktivnost.

11.2 Ugovorne strane su saglasne da je hipotekarni povjerilac ovlašćen u toku čitavog postupka odrediti naziv ili ime i adresu ili sjedište lica kome će biti povjerena vanskudska prodaja.

H. Šod Uzižić





## **XII LICE OVLAŠĆENO ZA PRIJEM POŠTE U IME HIPOTEKARNOG DUŽNIKA-----**

### **Član 12.-----**

12.1 Hipotekarni dužnik izričito pristaje da se sva pismena od strane hipotekarnog povjerioca upućuju na adresu hipotekarnog dužnika navedenu u ovom Ugovoru, te da se danom dostave smatra dan predaje pismena na poštu, ukoliko hipotekarni dužnik pismenim putem ne obavijesti hipotekarnog povjerioca o promjeni adrese.-----

## **XIII PRIMJENA ZAKONA I NADLEŽNOST SUDA-----**

### **Član 13.-----**

13.1 Na sva prava i obaveze ugovornih strana koja nijesu uređena ovim Ugovorom, primjenjuju se odredbe Zakona o svojinsko-pravnim odnosima („Sl.list CG“ br.19/09).---

U slučaju spora u vezi sa ovim ugovorom nadležan je sud u Podgorici.-----

## **XIV TROŠKOVI I POREZI -----**

### **Član 14.-----**

14.1 Notar je poučio stranke da troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom, odgovaraju solidarno i da mogu drukčije ugovoriti, pa nakon toga, stranke izjavljuju da troškove ovog notarskog zapisa, troškove prenosa svojine i druge troškove u vezi sa tim, snosi kupac.---

## **XV ODOBRENJA I PRAVO PREČE KUPOVINE-----**

### **Član 15.-----**

15.1 U konkretnom slučaju ispitavši sve okolnosti, notar je saopštio strankama da ovaj ugovor ne podliježe dodatnim odobrenjima. Takođe ne postoji zakonsko pravo preče kupovine, niti je upisano ugovorno pravo preče kupovine. Prodavac istovremeno izjavljuje da ne postoji neupisano pravo preče kupovine.-----

## **XVI OVLAŠĆENJA NOTARA-----**

### **Član 16.-----**

16.1 Stranke ovlašćuju notara da ukoliko je to potrebno, radi tehničkih i štamparskih grešaka, za sprovođenje u evidenciji Uprave za nekretnine ovaj ugovor ispravlja, mijenja ili dopunjava, s tim da odmah po izvršenim ispravkama ili dopunama dostavi ugovornim stranama otpравak ispravljenog izvornika.-----

## **XVII OBAVEZA PRODAVCA-HIPOTEKARNOG POVJERIOCA-----**

### **Član 17.-----**

*M. Šećerović*





17.1 Prodavac-hipotekarni povjerilac se obavezuje da u roku od 8 (*osam*) dana nakon prestanka hipoteke, hipotekarnom dužniku izda potvrdu o prestanku hipoteke, dok hipotekarni dužnik ima pravo, na osnovu takve potvrde, podnijeti zahtjev za brisanje hipoteke u evidenciji Uprave za nekretnine.-----

## POUKE I UPOZORENJA-----

Notar je poučio i upozorio stranke na sljedeće:-----  
 - da se pravo svojine stiče upisom u katastar nepokretnosti, s tim da je sticalac prava dužan da podnese zahtjev najkasnije godinu dana od zaključenja ovog pravnog posla -----  
 - na mogućnost ugovaranja i upisivanja predbilježbe u katastru nepokretnosti, objasnio im da i kako predbilježba osigurava sticaoca prava svojine, te ih upozorio na posljedice suprotnog postupanja, pa su stranke odustale od njenog upisa;-----  
 - da će notar, po službenoj dužnosti, otpravak ovog ugovora dostaviti Upravi za nekretnine-Područna jedinica Podgorica, Poreskoj upravi i Upravi za sprečavanje pranja novca i finansiranje terorizma.-----

## PRILOZI IZVORNIKA-----

- 1.Fotokopije ličnih karata-----
- 2.Punomoćje UZZ br.407/2011 od 28.novembra 2011.godine za Upravu za imovinu-----
- 3.Rješenje Komisije za stambena pitanja br.06-004-1706/3-3 od 23.jula 2012.godine-----
- 4.Izvod lista nepokretnosti 4758 K.O.Podgorica II, br.101-958-11-68/2012 od 6.septembra 2012.godine -----
- 5.Obračunska lista kupoprodajne cijene Uprave za imovinu br.08/130 od 19.septembra 2012.godine.-----

Od ove notarske isprave dobijaju: -----

## OTPRAVAK:-----

- Prodavac (1x)-----
- Kupac (1x)-----
- Uprava za nekretnine.Područna jedinica Podgorica (1x)-----
- Poreska uprava (1x)-----
- Uprava za sprečavanje pranja novca i finansiranje terorizma (1x)-----

Naknada za rad notara u iznosu od 250,00 EUR (*slovima:dvije stotine pedeset eura*) (Tarifni br.1 st.1) i PDV po stopi od 17% (*sedamnaest procenata*) u iznosu od 42,50 EUR (*slovima: četrdeset dva eura i pedeset centi*), što ukupno iznosi 292,50 EUR (*slovima:dvije stotine devedeset dva eura i pedeset centi*) obračunata je prema Tarifi o naknadama za rad i naknadama troškova notara.-----

Notar je strankama pročitao ovaj notarski zapis i neposrednim pitanjima uvjerio se da on odgovara volji stranaka nakon čega su stranke izjavile da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i svojeručno, kako slijedi, potpisuju u prisustvu ovog notara, te je potom ovaj zapis potpisao i ovaj notar.-----

*dr. Slobodan Vukobratović*

*[Signature]*

U Podgorici, dana 20.septembra 2012.godine (slovima: dvadesetog septembra dvije hiljade dvanaeste godine) u 13.00 (slovima: trinaest) časova.-----

Prodavac:

Vlada Crne Gore –Uprava za imovinu

*Havenka Šoc*

Kupac:

Milenka-Seka Žižić

*Milenka-Seka Žižić*

