

CRNA GORA  
NOTAR  
VUKČEVIĆ ANDRIJANA  
PODGORICA  
Bulevar Mihaila Lalića broj 42

UZZ 466/2015

Dana 28.12.2015.(dvadesetosmog dvanaestog dvijehiljadepetnaeste) godine u u 13,00 h (trinaest sati), meni Vukčević Andrijani, notaru sa službenim sjedištem u Podgorici, Bulevar Mihaila Lalića broj 42, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volja sačinim **NOTARSKI ZAPIS UGOVORA O PRODAJI NEPOKRETNOSTI POD POVOLJNIJIM USLOVIMA, SA ELEMENTIMA UGOVORA O HIPOTECI**, istovremeno su pristupili:-----

**VLADA CRNE GORE – UPRAVA ZA IMOVINU**, koje na osnovu Zakona o državnoj imovini, Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave, Zaključka Komisije za stambena pitanja Vlade Crne Gore broj 09-9673/8 od 27.09.2011.godine, **zastupa Uprava za imovinu Crne Gore, a na osnovu punomoćja, punomoćnik, gospođa Šoć Nevenka,**

-----  
**PRODAVAC- HIPOTEKARNI POJERILAC**-----

Radošević Svetlana, od oca Rajka,

-----  
**: KUPAC-HIPOTEKARNI D U Ž N I K).**

-----  
U daljem tekstu prodavac i kupac (ugovorne strane).-----

**PRETHODNE NAPOMENE:**-----

Notar je ustanovila da se nepokretnost koja je objekat prodaje, nalazi na službenom području ovog notara, KO Podgorica I, te da je shodno tome, ovaj notar nadležan za postupanje. -----

**Ugovorne strane su notaru priložile sledeće isprave:**-----

**Zaključak Vlade Crne Gore – Komisije za stambena pitanja broj 09-9673/8 od 27.09.2011.godine**, iz kojeg je notar utvrdila da je Uprava za imovinu ovlašćena da, u ime Vlade Crne Gore – Komisije za stambena pitanja, zaključuje ugovore o otkupu stanova pod povoljnijim uslovima. -----

**Ovlašćenje Vlade Crne Gore – Komisije za stambena pitanja broj 09-9673/8-1 od 27.09.2011. godine**, potpisano od strane predsednika Komisije Slavoljuba Stijepovića, iz kojeg je notar utvrdila da je pomoćnik direktora Uprave za imovinu Blažo Šaranović, ovlašćen da, u ime Vlade Crne Gore – Komisije za stambena pitanja, zaključuje ugovore o kupovini stanova pod povoljnijim uslovima. -----

**Otpравak izvornika punomoćja UZZ 407/2011 od 28.11.2011.godine**, sačinjeno od strane notara Čepić Tanje, sa službenim sjedištem u Podgorici, ul. Njegoševa broj 3, na osnovu kojeg punomoćnik može zaključivati i ovjeravati ugovore o kupovini stanova pod povoljnijim uslovima, te shodno navedenom da je ovlašćena za potpisivanje ovog Ugovora, koja izjavljuje da je ovo punomoćje i dalje na snazi. -----

**Odluka broj 6298/15 od 20.11.2015 Sudskog savjeta Crne Gore**, iz koje se utvrđuje da je između ostalih, Svetlani Radošević, kao sudiji Upravnog suda, dodijeljen dvosobni stambeni prostor u Podgorici, DUP-“Univerzitetski centar” lamela 1, spratnost P, PD 20, broj stana 6, saglasno članu 32 Pravilnika o načinu i kriterijumima za rješavanje stambenih potreba sudija (SL.list CGbroj 50/2014), sa pravom na kupovinu pod povoljnijim uslovima, s tim da je sudija dužan ostati na sudijskoj funkciji najmanje pet godina od dana zaključenja ugovora, u slučaju da sudija ima manje od 10(deset) godina sudijskog staža.-----

Obračunska lista kupoprodajne cijene nepokretnosti/stana pod povoljnijim uslovima broj 08/99 od 24.12.2015. godine, iz koje notar utvrđuje da je cijena predmetnog stana po 1/m<sup>2</sup> -861,00 € (osamstotina šezdeset jedan euro), što za površinu stana od 94 m<sup>2</sup>, iznosi 80.934,00 € (osamdeset hiljada devetstotina tridesetčetiri eura), te da je naznačeni iznos umanjen po osnovu radnog staža 5% godišnje, po osnovu starosti objekta 3% godišnje, da je maksimalno umanjenje po oba osnova 80%, što iznosi 64.747,00€ (šezdeset četiri hiljade sedamstotina četrdeset sedam eura), pa je ugovorena vrijednost stana **16.187,00€** (šesnaest hiljada stoosamdeset sedam eura). Ovom listom je određeno da se cijena uplaćuje na rate na period od 10 (deset) godina, 120(sto dvadeset) rata, te da kupoprodajna cijena sa kamatom od 2%(dva osto) na godišnjem nivou iznosi **17.857,32€** (sedamnaest hiljada osamstotina pedeset sedam eura trideset dva centa), a da je mjesečna rata 148,82€ ( stočetrdesetosam eura osamdeset dva centa) . -----

Plan otplate kredita za kupovinu stana;-----

Izvod iz lista nepokretnosti broj 974 KO Podgorica I, izdat od Uprave za nekretnine PJ Podgorica, pod brojem 101-956-52167/2015 od 18.12.2015. godine. -----

Notar je pročitala ugovornim stranama naznačene isprave i iste nijesu imale primjedbi na njihovu sadržinu, pa se ove isprave u originalu i ovjerenom prepisu prilažu uz ovaj izvornik.-----

Notar je obavila razgovor sa ugovornim stranama i ustanovila da su iste sposobne i ovlaštene za zaključenje ugovora o prodaji nepokretnosti, te da imaju ozbiljnu i pravu volju za ovaj pravni posao. Objasnila sam im činjeničnu i pravnu situaciju, te poučila o pravnom učinku ovog pravnog posla kao i njegovim posljedicama, pazeci pri tom da neiskusne i nevješte stranke ne budu oštećene. Nakon toga njihove izjave volja jasno i nedvosmisleno sam zapisala u obliku notarskog zapisa. Prisutni su djelujući kako je naznačeno za notarsku obradu izjavili sledeći:-----

-----**UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI POD POVOLJNIJIM USLOVIMA**-----  
-----**SA ELEMENTIMA UGOVORA O HIPOTECI**-----

-----Uvodni dio-----

-----Čl. 1.-----

Na osnovu izvoda lista nepokretnosti broj 974 KO Podgorica I, izdatog od Uprave za nekretnine PJ Podgorica, pod brojem 101-956-52167/2015 od 18.12.2015.godine iz kojeg se utvrđuje da je u **V listu**, kao nosilac prava svojine, na posebnoj dijelu objekta- **poslovnom prostoru u vanprivredi oznake PD 20, P površine 94m<sup>2</sup>, sagrađen u zgradi broj 1, na katastarskoj parceli broj 1372 podbroj 32, upisana je Crna Gora, subjekat raspolaganja Vlade CG, sa obimom prava 1/1.**-----  
**U listu G** ne postoje tereti i ograničenja.-----

Ugovorne strane saglasno konstatuju da je gore navedeni poslovni prostor u vanprivredi u stvari stambeni prostor ( DUP-"Univerzitetski centar" oznake **lamela 1, spratnost P, PD 20, broj stana 6**, koji se nalazi u zgradi broj 1, sagrađenoj na **katastarskoj parceli broj 1372 podbroj 32**, upisan u listu nepokretnosti **974 KO Podgorica I**), koji je Kupcu dodijeljen Odlukom Sudskog savjeta broj **6298/15 od 20.11.2015.godine**, a koji je Vrhovnom sudu dodijeljen odlukom Komisije za stambena pitanja broj **06-004-87 od 08.03.2012.godine**, kao stambeni prostor, koja odluka je i prilog ovog pravnog posla.-----

Notar nije vršila uvid u evidenciju katastra nepokretnosti. Ugovorne strane od notara zahtijevaju da se na osnovu dostavljene dokumentacije sačini ovaj ugovor, jer smatraju da nije potrebno vršiti poseban uvid u evidenciju Katastra nepokretnosti, nakon čega notar upozorava kupca da sa tim preuzima rizik tačnosti zemljišno knjižnog stanja u pogledu eventualno upisanih tereta, kao i promjena stvarnih prava u listu -----

HS

SR

A



nepokretnosti broj 974 KO PODGORICA I. Nakon toga stranke izjavljuju da su to razumjele, da ne traže neposredni uvid notara u evidenciju katastra nepokretnosti i da prihvataju eventualne posljedice i rizike u vezi s tim.

**PREDMET**

**ČI.2**

Prodavac se obavezuje da na kupca prenese pravo svojine na posebnom dijelu objekta, oznake PD 20, P, površine 94 m<sup>2</sup>, u zgradi broj 1, na katastarskoj parceli broj 1372 podbroj 32, upisanom u list nepokretnosti broj 974 KO PODGORICA I i da mu ga preda u posjed danom zaključenaja ovog pravnog posla, a kupac se obavezuje da prodavcu isplati ugovorenu kupoprodajnu cijenu i preuzme nepokretnost u ugovorenom roku.

**CIJENA**

**ČI.3**

Cijena predmetnog stana iznosi 861,00 €/m<sup>2</sup>, (osamstotina šezdeset jedan euro za jedan metar kvadratni), što za ukupnu površinu stana od 94 m<sup>2</sup>, iznosi 80.934,00 € (osamdeset hiljada devetstotina tridesetčetiri eura), a koji iznos je umanjen za 80% (osamdeset odsto), po osnovu radnog staža 5% godišnje i po osnovu starosti objekta 3% godišnje, za iznos od 64.747,00€ (šezdeset četiri hiljade sedamstotina četrdeset sedam eura), pa je ugovorena vrijednost stana pod povoljnim uslovima u iznosu od **16.187,00€** (šesnaest hiljada stoosamdeset sedam eura).

Kupac se obavezuje da prodavcu plati cijenu, utvrđenu pod povoljnijim uslovima, na osnovu Obračunske liste, izdate od strane Vlade Crne Gore- Uprave za imovinu, broj 08/99 od 24.12.2015. godine, u iznosu od **16.187,00€** (šesnaest hiljada stoosamdeset sedam eura).

Kupoprodajna cijena će biti isplaćena prodavcu u **120** (sto dvadeset) **mjesečnih rata, sa kamatnom stopom od 2%** (dva odsto), odnosno, mjesečnim anuitetom od **148,82 €** (sto četrdeset osam eura osamdeset dva centa), **uplatom na žiro račun prodavca, broj 832-181-42** (prihodi po osnovu otkupa stanova – Uprava za Imovinu), koji dospijeva krajem mjeseca, s tim da prvi anuitet dospijeva na naplatu 24.01.2016. (dvadesetčetvrtog prvog dvijehiljadešesnaeste) godine, sa krajnjim rokom otplate 24.12.2025. (dvadesetčetvrti dvanaestog dvijehiljade dvadeset pete) godine, u skladu sa planom otplate kredita za kupovinu stana.

Kupac se **oslobađa plaćanja** preostalog dijela kupoprodajne cijene, u iznosu od **64.747,00€** (šezdeset četiri hiljade sedamstotina četrdeset sedam eura) utvrđen na osnovu Obračunske liste, izdate od strane Vlade Crne Gore- Uprave za imovinu, broj 08/99 od 24.12.2015. godine, **pod uslovom da Kupac ostane na sudijskoj funkciji najmanje 5(pet) godina, od dana zaključenja ovog ugovora, shodno članu 32 Pravilnika o načinu i kriterijumima za rješavanje stambenih potreba sudija (SL.list CGbroj 50/2014).**

**U slučaju da voljom sudije prestane sudijska funkcija prije isteka ovog roka, sudija je dužan da vrati stan ili naknadi tržišnu vrijednost stana.**

Notar je poučila **Prodavca** na mogućnosti njegovog obezbjeđenja isplate cijene - davanjem saglasnosti (clausule intabulandi) u posebnoj ispravi koja bi se predala Kupcu u momentu isplate cjelokupne cijene Prodavcu ili na notarski račun za stranke, izdavanjem dijela otpravka akta bez ove saglasnosti do momenta isplate cijene, ili pristajanje Kupca na izvršenje na predmetu prodaje, čime ovaj zapis dobija svojstvo izvršne isprave, i poučila ga značaju ovakvog obezbjeđenja i na posledice ne prihvatanja obezbjeđenja. Kupca na mogućnost obezbjeđenja prenosa svojine tako što bi iznos kupoprodajne cijene uplatio na notarski račun za stranke, koji iznos bi notar isplatio Prodavcu nakon uknjižbe prava svojine na kupca, ili pak zadržavanje



isplate cijene do upisa prava predbilježbe prodaje, te ga upozorio na rizike i posljedice kojima se izlaže u slučaju suprotnog postupanja.

**Nakon toga Prodavac izjavljuje, a sa čime je saglasan i Kupac, da prodavac prije isplate cijene u ovom pravnom poslu, izjavi saglasnost za uknjižbu Kupca, a da se zauzvat, u korist Prodavca, zasnue hipoteka na objektu prodaje.**

#### -----HIPOTEKA-----

##### -----Čl.4-----

Kupac se obavezuje kao hipotekarni dužnik, a sa čim je saglasan Prodavac, kao hipotekarni povjerilac, da se radi osiguranja potraživanja, iznosa od **16.187,00€** (šesnaest hiljada stoosamdeset sedam eura), na ime kupoprodajne cijene, **sa redovnom kamatnom stopom od 2% (dva odsto) na godišnjem nivou i rokom otplate 120(sto dvadeset) mjesaca**, u korist hipotekarnog povjerioca, **Vlade Crne Gore, kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica, ustanovi hipoteka na objektu prodaje**

Hipotekarni dužnik je saglasan da se isključi njegovo pravo da otuđi, ograniči, optereti nepokretnosti koje su objekat hipoteke, bez saglasnosti hipotekarnog povjerioca.

Ugovorne strane su saglasne da ukoliko Kupac ne izvrši obaveze u roku dospjeća, hipotekarni povjerilac ima pravo da traži namirenje svog potraživanja iz vrijednosti nepokretnosti opterećene hipotekom.

Ugovorne strane su saglasne da ako dospjela obaveza koja je obezbijedena ovom hipotekom ne bude izvršena u roku od 15 (petnaest) dana, od dana obavještenja o početku namirenja hipotekarnom dužniku, hipotekarni povjerilac je ovlašćen zahtijevati namirenje sudskom ili vansudskom prodajom nepokretnosti, koja će se povjeriti advokatskoj kancelariji ili ovlašćenom privrednom društvu za promet nekretnina, ili ovlašćenom izvršitelju, a na osnovu Zakona o svojinsko pravnim odnosima Crne Gore i Zakona o izvršenju i obezbjeđenju, po izboru Hipotekarnog povjerioca.

Hipotekarni dužnik izjavljuje da je saglasan da mu se sva pismena od strane Hipotekarnog povjerioca upućuju na adresu iz ovog ugovora, kao i da će o svakoj promjeni adrese obavijestiti Hipotekarnog povjerioca, a ukoliko to ne učini, pa Hipotekarni povjerilac ne može da izvrši uredno dostavljanje pismena neposredno ili putem pošte ili mu je nepoznato prebivalište ili boravište, dostavljanje će se izvršiti javnim objavljivanjem u skladu sa Zakonom o izvršenju i obezbjeđenju.

Notar poučava i upozorava ugovorne strane, posebno Prodavca kao Hipotekarnog povjerioca da može, u smislu čl. 54 stav 2 Zakona o notarima, u svrhu plaćanja obezbijedjenog potraživanja, neposredno nakon dospelosti, zahtijevati izvršenje na predmetnoj nepokretnosti, ako je dužnik na ovo izričito pristao, te da za izvršnost ovog notarskog zapisa nije potreban nikakva dalja aktivnost izvršnog suda, kao i na posljedice takvog pristanka, **pa Kupac- Hipotekarni dužnik izjavljuje da izričito pristaje da, na osnovu ovog notarskog zapisa, Prodavac- Hipotekarni povjerilac može, u svrhu plaćanja obezbijedjenog potraživanja zahtijevati izvršenje na opterećenoj nepokretnosti.**

U svrhu izvršenja, otpravak ovog notarskog zapisa će biti izdat Prodavcu- Hipotekarnom povjeriocu na njegov zahtjev, na osnovu Izvoda iz poslovnih knjiga Prodavca- Hipotekarnog povjerioca, a koje se smatraju vjerodostojnim ispravama, na osnovu kojih se dokazuje dospelost potraživanja.

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

##### -----Čl.5-----

Notar je ugovorne strane upozorila na odredbe ZOO-a koje se odnose na odgovornost prodavca za materijalne i pravne nedostatke prodate stvari, a naročito kada postoje materijalni nedostaci za koje

HS

SK

AK



prodavac odgovara, a koji su nedostaci za koje prodavac ne odgovara.

Prodavac odgovara za materijalne nedostatke prodate stvari koje je ona imala u času prelaza rizika na kupca, bez obzira na to da li mu je to bilo poznato. Nedostatak za koji prodavac odgovara postoji ako prodana nepokretna stvar nema potrebna svojstva za njenu redovnu upotrebu i ako nema svojstva za naročitu upotrebu za koju je kupac nabavlja.

Nepokretnost se prodaje bez garancije da ima površinu navedenu u katastru nepokretnosti. Prodavac ne garantuje za vidljive i skrivene materijalne nedostatke. Kupac izjavljuje da je vidio predmetnu nekretninu, da je izvršio uobičajen pregled, te da predmetnu nekretninu kupuje u viđenom stanju i bez ikakvih primjedbi.

Prodavac garantuje Kupcu, da predmetna nepokretnost nema stvarnih i pravnih tereta, kako uknjiženih, tako i neuknjiženih, koji bi se mogli pojaviti prije ili nakon upisa Kupca, kao vlasnika nepokretnosti kod Uprave za nekretnine; da na nepokretnosti treća lica ne polažu pravo preče kupovine, niti bilo koje drugo stvarno ili obligaciono pravo; da nepokretnost nije pod zabranom raspolaganja, da ne postoje zakonska, sudska, ugovorena ili na drugi način ustanovljena ograničenja za prenos prava svojine na predmetnoj nepokretnosti.

da nepokretnosti nijesu predmet sudskog ili upravnog spora, da ne postoji osnov za pokretanje takvih postupaka, da na nepokretnosti ne postoje registrovane ili neregistrovane službenosti, da sačinjavanje ovog pravnog posla nije u suprotnosti sa drugim ranije zaključenim poslovima, niti obavezama po bilo kom osnovu, te da u vezi ove nepokretnosti nije zaključen ugovor, niti bilo koji drugi pravni posao, čije bi dejstvo moglo nastupiti nakon zaključenja ovog ugovora.

Prodavac izjavljuje da predmetna nepokretnost nije predmet ugovora o zakupu.

Notar je upozorila ugovorne strane, a posebno Kupca, na opasnost od upisa zakonske hipoteke za neplaćene poreze Prodavca i poučila Kupca da zahtijeva potvrdu od Poreske uprave da Prodavac nema dugovanja za poreze.

Notar je poučila ugovorne strane posljedicama ograničenja ili isključenja odgovornosti, te ih upozorila, da će biti bez dejstva prodavčevo ograničenje i isključenje odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke, kao i za ograničenja javno-pravne prirode, koja kupcu nijesu bila poznata, ili ako je prodavac za njih znao ili je mogao znati, odnosno, znao da se mogu očekivati, a nije ih saopštio kupcu.

#### PRELAZAK POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI

##### Čl.6

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da će kupac ući u posjed predmetne nepokretnosti, danom zaključenja ovog pravnog posla, od kojeg dana sve koristi, rizici i tereti prelaze na kupca.

Sa danom preuzimanja u posjed i pravosnažnošću Rješenja o uknjižbi vlasništva na objektu prodaje, Kupac se obavezuje da će prijaviti na svoje ime sve potrebne priključke komunalnih usluga i prijaviti se za poreske i druge obaveze koje ga kao vlasnika terete po osnovu Zakona.

#### CLAUSULA INTABULANDI

##### Čl.7

Prodavac je saglasan da se u Katastru nepokretnosti PJ Podgorica, bez njegovog daljeg pitanja i saglasnosti, na osnovu ovog notarskog zapisa, izvrši brisanje prava svojine sa Prodavca i izvrši upis prava svojine, u obimu 1/1, na kupca Radošević (Rajka) Svetlanu, JMBG 0504963215264 na posebnoj dijelu objekta oznake PD 20, P, površine 94 m<sup>2</sup>, u zgradi broj 1, na katastarskoj parceli broj 1372

43

SR

A



-----  
**podbroj 32, upisanom u listu nepokretnosti broj 974 KO PODGORICA I, odmah po zaključenju ovog pravnog posla.** -----

Kupac, kao hipotekarni dužnik, neopozivo odobrava i pristaje, da se na osnovu ove notarski obrađene javne isprave u korist povjerioca, **Vlade CG, kod Uprave za nekretnine, PJ Podgorica u odjeljku „G” lista nepokretnosti broj 974 KO PODGORICA I, izvrši upis hipoteke, na posebnom dijelu objekta, oznake PD 20, P, površine 94 m<sup>2</sup>, u zgradi broj 1, na katastarskoj parceli broj 1372 podbroj 32, a radi obezbjeđenja potraživanja - isplate cijene u iznosu od 16.187,00€ (šesnaest hiljada sto osamdeset sedam eura), sa redovnom kamatnom stopom od 2% (dva odsto) na godisnjem nivou i rokom otplate 120(sto dvadeset) mjeseca.** -----

Hipotekarni dužnik istovremeno pristaje i zahtijeva da se na opterećenoj nepokretnosti, u korist Hipotekarnog povjerioca upišu zabilješke:-----

- **zabrane otuđenja, opterećenja nepokretnosti, bez pismene saglasnosti hipotekarnog povjerioca,**-----

- **pristanak na neposredno izvršenje bez odlaganja hipotekarnog dužnika, nakon dospjelosti obezbjeđenog potraživanja, na osnovu ovog notarskog zapisa, na taj način da je prinudno izvršenje dostupno protiv svakodobnog vlasnika opterećene nepokretnosti .** -----

-----**TROŠKOVI, POREZI**-----

-----**ČI.8**-----

Notar je poučila ugovorne strane, da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom, shodno članu 15 Tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara (Službeni list CG br.6/12) odgovaraju solidarno i da mogu drugačije ugovoriti, pa nakon toga, ugovorne strane saglasno izjavljuju, da će troškove ovog zapisa snositi Kupac, kao i troškove upisa prenosa svojine i upisa hipoteke, kao i druge troškove u vezi sa tim.-----

-----**ODOBRENJA, PRAVO PREČE KUPOVINE**-----

-----**ČI.9**-----

Prodavac izjavljuje da su sve isprave, koje su date na uvid Kupcu i notaru vjerodostojne, a podaci u njima tačni, da ne postoje druge činjenice i okolnosti, čije bi postojanje podrazumijevalo traženje dodatnih odobrenja i saglasnosti, da joj nije poznato postojanje bilo kakvih javno pravnih ograničenja, koje se odnose na predmetnu nepokretnost. Prodavac izjavljuje da ovaj ugovor ne podliježe nikakvim odobrenjima i da u konkretnom slučaju ne postoji zakonsko pravo preče kupovine, niti ugovoreno pravo preče kupovine.-----

-----**POUKE I UPOZORENJA**-----

-----**ČI.10**-----

Notar je ugovorne strane, u skladu sa odredbom čl.48 Zakona o notarima Crne Gore, poučila i upozorila na sljedeće:-----

da je ovaj pravni posao sačinjen na osnovu Izvoda iz lista nepokretnosti broj 974 KO Podgorica I, izdatog od Uprave za nekretnine PJ Podgorica, pod brojem 101-956-52167/2015 od 18.12.2015. godine, koji je od strane prodavca dostavljen notaru i gdje stranke oslobađaju notara za provjeru zemljišno knjižnog stanja;-----

- da se pravo svojine na nepokretnosti i upis založnog prava stiče, upisom u Katastru nepokretnosti (načelo prvenstva tj. prema vremenskom redosledu podnošenja zahtjeva za upis) i da je sticalac prava svojine dužan da zahtjev za uknjižbu podnese najkasnije godinu dana, od dana zaključenja ovog pravnog posla, a ukoliko to ne učini u ovom roku, može biti kažnjen novčanom kaznom u iznosu od 50,00€-1000,00€, a shodno odredbama Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti;-----

- da hipoteka po ovom ugovoru nastaje tek sa njenim upisom u katastar nepokretnosti, podnošenjem zahtjeva Hipotekarnog povjerioca ili Hipotekarnog dužnika;-----

418

SK

A



-----

- da je ovaj notarski zapis, shodno članu 54 stav 2 Zakona o notarima, izvršna isprava, koja je izjednačena sa pravosnažnom sudskom odlukom,-----

- da je izvršenje na osnovu klauzule neposrednog prinudnog izvršenja moguće neposredno bez prethodnog vođenja parnice i donošenja presude, jer je put prinudne naplate potraživanja skraćen. Hipotekarni dužnik ima pravo da u izvršnom postupku istakne prigovor protiv rješenja o izvršenju donesenog u izvršnom postupku pred izvršnim sudom i da dokaže da dospelost nije nastupila, odnosno da uslovi za izdavanje izvršnog otpavka nijesu nastupili. -----

- da postoji mogućnost da Hipotekarni povjerilac neosnovano pokrene izvršni postupak, ali da hipotekarnom dužniku stoje na raspolaganju sva procesna sredstva kao i protiv bilo koje druge isprave. -----

- da postoji opasnost od upisa zakonske hipoteke za neplaćene poreze i na cjelishodnost da hipotekarni povjerilac zahtijeva uvjerenje nadležne poreske uprave o nedugovanju poreza od strane hipotekarnog dužnika, ali se odustalo od toga; -----

- da ako se vrijednost opterećene nepokretnosti poveća za vrijeme trajanja hipoteke, dogradnjom ili na drugi način (**ekstenzivnost hipoteke**), hipoteka se odnosi i na poboljšanje nepokretnosti;-----

- hipoteka se ne može odvojiti od opterećene nepokretnosti i kad neko treće lice stekne svojinu na njoj;-----

- pravo hipoteke se ne može prenijeti sa jedne nepokretnosti na drugu, osim ako hipotekarni povjerilac i hipotekarni dužnik drugačije ne ugovore;-----

- hipoteka se odnosi na cijelu opterećenu nepokretnost, kao i na druge njene sastavne djelove i pripatke. Ako se opterećene nepokretnosti podijele, hipoteka nastavlja da opterećuje sve djelove;-----

- da je Kupac-Hipotekarni dužnik dužan čuvati opterećenu nepokretnost sa pažnjom dobrog domaćina;-----

- da je dužan da obavijesti Hipotekarnog povjerioca o svim promjenama koje nastanu na opterećenoj nepokretnosti, a naročito o pogoršanju njenog stanja i gubljenja vrijednosti, inače odgovara za prouzrokovanu štetu;-----

- da hipoteka prestaje brisanjem iz katastra nepokretnosti na osnovu zakonom propisanih uslova, te da je hipotekarni povjerilac dužan nakon prestanka hipoteke, hipotekarnom dužniku izdati potvrdu o prestanku hipoteke, dok hipotekarni dužnik ima pravo, na osnovu takve potvrde, podnijeti zahtjev za brisanje hipoteke u katastru nepokretnosti; -----

- da prenos prava svojine po ovoj ispravi podliježe plaćanju poreza na promet nepokretnosti, s tim da to nije uslov za uknjižbu prenosa prava svojine; da je poreska osnovica poreza na promet nepokretnosti tržišna vrijednost nepokretnosti u trenutku njenog sticanja; da poreska obaveza nastaje danom zaključenja ugovora (čl.15.st.1 ZOP), a da se prijava za porez na promet nepokretnosti podnosi u roku od 15 dana, od dana nastanka obaveze(čl.16.st.1 ZOP);da Poreska uprava utvrđuje poresku obavezu na osnovu isprava o sticanju nepokretnosti (čl.9 st.3 ZOP) i da ako je cijena iz isprave o sticanju nepokretnosti niža od tržišne, nadležni poreski organ, svojom procjenom utvrđuje tržišnu vrijednost nepokretnosti, prema tržišnim cijenama u trenutku nastanka poreske obaveze; da punoljetni državljani Crne Gore, sa prebivalištem na teritoriji Crne Gore koja prvi put stiču stambenu zgradu ili stan, radi rješavanja stambenih potreba, pod uslovom da nemaju stambenu zgradu ili stan u svojini, podliježu oslobođanju poreza na promet nepokretnosti, shodno članu 12 stav 1 tačka 4 ZOP, a najviše do 20m<sup>2</sup>, po članu domaćinstva;-----

- da oslobođanje od odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke nema dejstva ako je prodavac za njih znao;-----

- da će notar po službenoj dužnosti, otpavak ovog ugovora dostaviti Upravi za nekretnine, Poreskoj upravi CG, PJ Podgorica i Upravi za sprečavanje pranje novca i finansiranje terorizma; -----

- da sve izmjene i dopune ovog ugovora, moraju biti notarski obrađene, u protivnom se smatraju ništavim i ne proizvode pravno dejstvo.-----

da se izvornik ovog akta čuva u arhivi notara dvadeset godina.-----

- da su prilozi strankama stavljeni na uvid, pa stranke izričito odustaju od čitanja priloga, te izjavljuju da su upoznati sa njihovim sadržajem. Sastavni dio ovog notarskog zapisa su prilozi navedeni u predhodnim napomenama.-----

ZAVRŠNE ODREDBE:-----

43

43

43

Ugovorne strane notara ovlašćuju da može, bez njihovog prisustva, vršiti ispravke grešaka, ukoliko je to potrebno za upis u katastar nepokretnosti, i time ovaj ugovor mijenja ili dopunjava, ne dirajući u njegove bitne elemente.

Od ovog notarskog zapisa OTPRAVAK IZVORNIKA dobijaju:

Prodavac(x1)

Kupac (x1)

Uprava za nekretnine PJ Podgorica (x 1)

Poreska uprava CG – PJ Podgorica (x 1)

Uprava za sprječavanje pranja novca i finansiranje terorizma (x 1).

Naknada za rad notara obračunata je po tarifnom broju 1 stav 1 Tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara (Službeni list CG br.6/12) u iznosu od 416,50 €. Naknada za rad notara obračunata je u iznosu od 350,00 €. U naknadu je uračunat PDV od 19%, u iznosu od 66,50 €.

Notar je pročitala ugovornim stranama ovaj akt, te se neposrednim pitanjima uvjerila da sadržaj ovog notarskog zapisa odgovara njihovoj volji, nakon čega ugovorne strane izjavljuju da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, koji, kao takav, potpisuju u prisustvu notara, nakon čega ovaj akt potpisuje i notar.

U Podgorici, dana 28.12.2015.(dvadesetosmog dvanaestog dvijehiljadepetnaeste) godine u 13,00 h (trinaest sati)

**PRODAVAC-HIPOTEKARNI POVJERILAC:**

**CRNA GORA- VLADA CRNE GORE**

**Po punomoćniku UPRAVE ZA IMOVINU**

**Šoć Nevenke**

*Nevenka Šoć*

**KUPAC-HIPOREKARNI DUŽNIK:**

**Radošević Svetlana**

*Svetlana Radošević*

**NOTAR:**

**Vukčević Andrijana**

*Andrijana Vukčević*

