

**UZZ br.335/2016**

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

UVOD-----

(A)Komisija za stambena pitanja Vlade Crne Gore je dana 12.maja 2016.godine (slovima:dvanaestog maja dvije hiljade šesnaeste godine) donijela Odluku br.08-004-1244/10 (slovima:nula osam-nula nula četiri-jedan dva četiri četiri/jedan nula) kojom se Sulju Mustafiću, potpredsjedniku Skupštine Crne Gore, u cilju trajnog rješenja stambenog pitanja, dodjeljuje u zakup na neodređeno vrijeme, s pravom kupovine pod povoljnijim uslovima, stan u Podgorici-DUP Univerzitetski centar, upisan u listu nepokretnosti 974 K.O.Podgorica I, kat.parc.1372/32, PD 27, spratnost P1, površine 128 kvm, broj stana 12, kao i Rješenje br.08-004-1244/11 (slovima:nula osam-nula nula četiri-jedan dva četiri četiri/jedan jedan), kojim se odobrava da isti može da kupi predmetni stan, u skladu sa Odlukom o uslovima i načinu kupovine stanova pod povoljnijim uslovima, koju je Vlada Crne Gore, donijela 25.decembra 2003.godine (slovima:dvadeset petog decembra dvije hiljade treće godine).-----

(B) Vlada Crne Gore-Uprava za imovinu je dana 9.juna 2016.godine (slovima: devetog juna dvije hiljade šesnaeste godine) aktom br.08/104 (slovima:nula osam/jedan nula četiri) 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 26.716,30 EUR (slovima:dvadeset šest hiljada sedam stotina šesnaest eura i trideset centi).-----

I PREDMET PRODAJE -----

Član 1.-----

1.1 Uvidom u Izvod lista nepokretnosti 974 K.O.Podgorica I, izdat od Uprave za nekretnine-Područna jedinica Podgorica, pod br.101-956-24447/2016 (slovima: jedan nula jedan-devet pet šest-dva četiri četiri četiri sedam/dva nula jedan šest), dana 9.juna 2016.godine (slovima:devetog juna dvije hiljade šesnaeste 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.1372/32, objekat 1, u naravi stambeni prostor, PD 27, spratnost P1, površine 128 kvm-----

U „V“ listu kao imalac prava svojine sa obimom prava 1/1 dijela, upisana je Crna Gora-Vlada Crne Gore.-----

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

ds

pm





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.-----

## 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.08/104 od 9.juna 2016.godine, koja se u ovjerenom prepisu prilaže uz izvornik, a ista na dan zaključenja ovog ugovora iznosi 26.716,30 EUR (slovima:dvadeset šest hiljada sedam stotina šesnaest eura i trideset centi). -----

3.2 Kupac se obavezuje da će otkupnu cijenu u iznosu od 26.716,30 EUR (slovima:dvadeset šest hiljada sedam stotina šesnaest eura i trideset 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 861,00 EUR (slovima:osam stotina šezdeset jedan euro) po 1 (jedan) kvm, što ukupno iznosi 110.208,00 EUR (slovima: stotinu deset hiljada dvije stotine osam eura).-----

Notar je **poučio prodavca** mogućnostima njegovog osiguranja u vezi sa dospelošću 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.-----

HS



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 izjavljuje da mu nikakvi skriveni nedostaci stvari 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-----

- Treća lica nemaju bilo kakva prava na nepokretnosti, niti postoje ustanovljene stvarne službenosti u korist drugih nepokretnosti.-----

- Prodavac garantuje kupcu da ne postoje okolnosti koje bi mogle sprečiti upis kupca kao isključivog vlasnika nepokretnosti;-----

- 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 974 K.O.Podgorica I, označenoj kao:-----

kat.parc.1372/32, objekat 1, u naravi stambeni prostor, PD 27, spratnost P1, površine 128 kvm, radi obezbjeđenja potraživanja isplate kupoprodajne cijene po osnovu ovog ugovora u iznosu od 26.716,30 EUR (slovima:dvadeset šest hiljada sedam stotina šesnaest eura i trideset centi) sa rokom dospelosti 20 (dvadeset) godina od zaključenja ovog ugovora.-----

*HS* *Pm*

*[Signature]*



**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.**-----

**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 Suljo Mustafić**, ne izvrši obavezu utvrđenu ovim Ugovorom, obezbijeđenu 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 vansudskom 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

*HS*



skradi po slobodnom nahodjenju 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.-----

#### **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 za 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 upisano, neupisano ili zakonsko pravo preče kupovine.-----

h/s m





## 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, a nakon što o potrebi za tim prethodno obavijesti stranke, ovaj ugovor ispravlja, mijenja ili dopunjava, s tim da odmah po izvršenim ispravkama ili dopunama dostavi ugovornim stranama otpravak ispravljenog izvornika.-----

Kupac-hipotekarni dužnik ovlašćuje notara da u njegovo ime Upravi za nekretnine-PJ Podgorica podnese zahtjev za upis prava po osnovu ovog ugovora.-----

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

### Član 17.-----

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, a ako to ne učini u tom roku može biti kažnjen novčanom kaznom u iznosu od 50,00 EUR (*slovima: pedeset eura*) do 1.000,00 EUR (*slovima: hiljadu eura*).-----
- 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 i Poreskoj upravi.-----

## PRILOZI IZVORNIKA-----

- 1.Fotokopije ličnih karata stranaka-----
- 2.Punomoćje UZZ br.407/2011 od 28.novembra 2011.godine za Upravu za imovinu--
- 3.Odluka Komisije za stambena pitanja Vlade Republike Crne Gore br.08-004-1244/10 od 12.maja 2016.godine-----
- 4.Rješenje Komisije za stambena pitanja Vlade Republike Crne Gore br.08-004-1244/11 od 12.maja 2016.godine-----
- 5.Izvod lista nepokretnosti 974 K.O.Podgorica I, br.101-956-24447/2016 od 9.juna 2016.godine-----
- 6.Obračunska lista kupoprodajne cijene br.08/104 od 9.juna 2016.godine.-----

Od ove notarske isprave dobijaju: -----

## OTPRAVAK-----

*HB* *Sm*

*[Signature]*

- Prodavac (1x)-----
- Kupac (1x)-----
- Uprava za nekretnine-Područna jedinica Podgorica (1x)-----
- Poreska uprava (1x)-----
- Uprava za sprječavanje pranja novca i finansiranja terorizma (1x)-----

Naknada za rad notara u iznosu od 350,00 EUR (*slovima:tri stotine pedeset eura*) (Tarifni br.1 st.1), naknada za podnošenje zahtjeva za upis prava u iznosu od 10,00 EUR (*slovima:deset eura*) (Tarifni br.19 st.1) i PDV po stopi od 19% (*devetnaest procenata*) u iznosu od 68,40 EUR (*slovima:šezdeset osam eura i četrdeset centi*), što ukupno iznosi 428,40 EUR (*slovima:četiri stotine dvadeset osam eura i četrdeset 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.-----

U Podgorici, dana 14.juna 2016.godine (*slovima:četрнаestog juna dvije hiljade šesnaeste godine*) u 11.30 (*slovima:jedanaest časova i trideset minuta*) časova.-----

Prodavac:

Vlada Crne Gore -Uprava za imovinu

*Devenka Šoe'*

Kupac:

Suljo Mustafić

*Suljo Mustafić*



NOTAR  
Tanja Čepić  
*Tanja Čepić*

