



NOTARSKA KOMORA
CRNE GORE

Ul. Ulcinjska br. 7C, Gorica C, 81 000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382(0)20 264 650; +382(0)20 264 644; Fax: +382(0)20 264 651
Mob. tel: +382(0)69 151 700; +382(0)67 635 688
E-mail: notari@g@notarskakomora.me
www.notarskakomora.me

Komisija za stručnu edukaciju notara

Broj 20 /2021

Dana 16.04.2021. godine

Komisija za stručnu edukaciju notara Notarske komore Crne Gore, u sastavu: *Milonja Veljić*, notar sa službenim sjedištem u Beranama, predsjednik Komisije, *Radojka Nikolić*, *mr Danijela Vukčević*, *mr Miodrag Pešić* i *dr Velibor Korać*, članovi Komisije, na sjednici koja je održana 16.04.2021. godine, povodom pitanja *Sonje Radović*, notarke sa sjedištem u Podgorici, „*Da li notar treba da odbije zaključenje ugovora o hipoteci/založne izjavu ili da zaključi ugovor i upozori stranke na odredbe člana 4 Zakona o bankama, koji zabranjuje pravnim i fizičkim licima da se bave bankarskim poslovima (u koje spada ugovor o kreditu), bez saglasnosti Centralne banke Crne Gore?*“, na osnovu člana 5 Pravilnika o radu Komisije za stručnu edukaciju notara Notarske komore Crne Gore br. 1032/17 od 26.05.2017. godine, a u vezi sa članom 3 Pravilnika o izmjenama i donama Pravilnika o radu Komisije za stručnu edukaciju notara Notarske komore Crne Gore, br. 1733/20 od 12.10.2020. godine, jednoglasno daje sljedeće,

MIŠLJENJE

Nema smetnji da notar sačini ugovor o hipoteci/založnu izjavu, kao sredstvo obezbjeđenja ugovora o stambenom kreditu po povoljnijim uslovima u predmetima „Solidarno“.

Obrazloženje

U praksi notara postavilo se kao sporno pitanje dozvoljenosti zaključenja ugovora o hipoteci, odnosno sačinjavanja založne izjave, kao sredstva obezbjeđenja ugovora o stambenom kreditu po povoljnijim uslovima, koje zaključuje stambena zadruga „Solidarno“ sa zadrugarima. Notarima je sporno da li stambena zadruga „Solidarno“ može da zaključuje ugovore o kreditu, imajući u vidu odredbu člana 4 Zakona o bankama ("Sl. list CG", br. 17/08, 44/10, 40/11, 73/17), bez dozvole, odnosno odobrenja Centralne banke Crne Gore, te da li notar u slučaju kada stranke

zahtijevaju zaključenje ugovora o hipoteci, odnosno sačinjavanje založne izjave, kao sredstva obezbjeđenja tih ugovora, treba da postupi na način propisan članom 29 Zakona o notarima („Sl. list RCG“ br. 68/05, „Sl. list CG“ br. 49/08 i 84/18).

Prilikom davanja mišljenja na postavljeno pitanje treba imati u vidu cilj osnivanja i poslovanja Stambene zadruge „Solidarno“ koja se osniva u skladu sa Zakonom o stambenim zadrugama („Sl. list CG“ br. 73/2010) i posluje po principu javnog partnerstva sa Vladom Crne Gore radi rješavanja stambenih potreba zadrugara pod povoljnijim uslovima. Upravo je cilj osnivanja stambene zadruge rješavanje stambenih potreba zadrugara kao fizičkih lica ili zaposlenih kod zadrugara- pravnog lica (član 2 stav 1 Zakona).

Stambena zadruga „Solidarno“ je sa zadrugarima zaključivala ugovore o dodjeli stanova radi rješavanja stambenih potreba zadrugara pod povoljnijim uslovima na način što je omogućila zadrugarima da 40% kupoprodajne cijene stana otplate u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora, a preostalih 60% u ratama na period od 3-30 godina uz fiksnu kamatnu stopu od 1% na godišnjem nivou.

Odredbom člana 4 Zakona o bankama propisano je da pravna i fizička lica ne smiju, bez potrebne dozvole Centralne banke, da se, u vidu djelatnosti ili zanimanja, u Crnoj Gori bave bankarskim poslovima. Odredbom člana 3 stav 1 tačka 2 istog zakona dato je određenje pojma bankarski posao, pa je predviđeno da se pod bankarskim poslovima podrazumijevaju poslovi primanja novčanih depozita i odobravanja kredita za sopstveni račun.

Dakle, u konkretnom slučaju, jasno je da se ugovori koje Stambena zadruga „Solidarno“ zaključuje sa zadrugarima ne smatraju bankarskim poslovima u smislu člana 3 stav 1 tačka 2 i člana 4 Zakona o bankama, jer se navedena stambena zadruga ne bavi u vidu djelatnosti odobravanjem kredita za sopstveni račun neodređenom krugu trećih lica, već rješavanjem stambenih potreba zadrugara pod povoljnijim uslovima. Ti povoljniji uslovi se u konkretnom slučaju odnose na mogućnost otplate kupoprodajne cijene stana na rate i uz povoljnu kamatnu stopu od svega 1% na godišnjem nivou. Ovo bez obzira na naziv ugovora budući da je priroda ugovora određena njegovom sadržinom.

Stoga nema nikakvih zakonskih smetnji da notar sačini ugovor o hipoteci/založnu izjavu, kao sredstvo obezbjeđenja ugovora o stambenom kreditu po povoljnijim uslovima u predmetima „Solidarno“.



Predsjednik Komisije
Milonja Veljić s.r.