

OTPRAVAK

CRNA GORA

Oznaka predmeta  
Br. 48/2024

NOTAR  
ČVOROVIĆ IGOR

SJEDIŠTE  
ulica Marka Radovića broj 7  
prvi sprat, stan broj 2  
PODGORICA

Tel: +382 20 244 357  
+382 69 151 753  
E-mail: notarcvorovicigor@gmail.com

**OMOT SPISA**

Ugovor o prodaji  
PREDMET

STRANKA

"Glavni Grad" - Popović Elektro Sistem  
(Ime, prezime i adresa)

Za Prodavca

CRNA GORA  
NOTAR  
ČVOROVIĆ IGOR  
Podgorica, Ulica Marka Radovića broj 7



UZZ.br.48/2024  
Br. NKCG-PG-20/2024  
Crna Gora - Glavni grad Podgorica  
DIREKCIJA ZA IMOVINU  
Uli. Jovana Tomaševića 2A, Podgorica

Broj: 13-430/23-415

Datum: 06.03.2024

Dana 06.03.2024. (šestog marta dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, u 12:30 h (dvanaest časova i trideset minuta), preda mnom, dolje potpisanim notarom Čvorović Igorom, sa službenim sjedištem u Podgorici, Ulica Marka Radovića broj 7, sa zahtjevom, da na osnovu njihove izjave volje, sačinim notarski zapis Ugovora o prodaji, pristupili su:-----

1. CRNA GORA - GLAVNI GRAD – PODGORICA, kao subjekat raspolaganja, zastupana po Direkciji za imovinu Glavnog grada Podgorica,)

2. "POPOVIĆ ELEKTRO SISTEM", D.O.O. PODGORICA, ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE, EXPORT-

Podatke o Prodavcu i ovlašćenje za zastupanje Prodavca, u ovoj pravnoj stvari, notar je utvrdio uvidom u Punomoćje UZZ 417/2024 od 29.02.2024. (dvadeset devetog februara dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, sačinjeno od strane notara Bekan Vladana, sa sjedištem u Podgorici i Specijalno punomoćje broj 13-430/23-415 od 05.03.2024. (petog marta dvije hiljade dvadeset četvrte) godine.-----

Punomoćnik Prodavca izjavljuje da je navedeno Punomoćje na pravnoj snazi.-----

Podatke o Kupcu i ovlašćenje za zastupanje Kupca u ovom pravnom poslu, utvrdila sam uvidom u Dokument o registraciji, za Kupca, preuzet sa sajta Centralnog registra privrednih subjekata Poreske uprave za Kupca, na dan sačinjavanja ovog zapisa, iz kojeg proizlazi da je gospodin Slobodan Popović ovlašćen za zaključenje ovog pravnog posla, obzirom da je osnivač, izvršni direktor i ovlašćeni zastupnik Kupca.-----

Notar konstatuje da mu je ovaj predmet, shodno članu 9 stav 4. i 5. Zakona o notarima i članu 6. Privremenih pravila za primjenu člana 9 stav 4. i 5. Zakona o notarima, raspoređen Rješenjem Notarske

komore Crne Gore Br. NKCG-PG-20/2024, od 20.02.2024. (dvadesetog februara dvije hiljade dvadeset četvrte) godine.

#### UVODNE NAPOMENE

U pripremnom postupku, notar je identifikovao stranke, te pročitao Rješenje Notarske komore Crne Gore Br. NKCG-PG-20/2024, od 20.02.2024. (dvadesetog februara dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, Punomoćje UZZ 417/2024 od 29.02.2024. (dvadeset devetog februara dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, sačinjeno od strane notara Bekan Vladana, sa sjedištem u Podgorici, Specijalno punomoćje broj 13-430/23-415 od 05.03.2024. (petog marta dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, Dokument o registraciji za Kupca, preuzet sa sajta Centralnog registra privrednih subjekata Poreske uprave na dan zaključenja ovog ugovora, Odluku Gradonačelnice Prodavca o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi kompletiranja urbanističke parcele UP 121, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj“, u Podgorici, broj 01-018/23-834 od 01.02.2024. (prvog februara dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorica broj 13-430/23-415 od 22.11.2023. (dvadeset drugog novembra dvije hiljade dvadeset treće) godine, Dopis Sektora za tehničku pripremu i poslove evidencije broj 13-430/23-415 od 02.10.2023. (drugog oktobra dvije hiljade dvadeset treće) godine, Obavještenje Kupca Prodavcu, zavedeno kod Prodavca pod brojem 13-430/23-415 dana 05.12.2023. (petog decembra dvije hiljade dvadeset treće) godine, Potvrdu Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorica broj 13-430/23-415 od 27.02.2024. (dvadeset sedmog februara dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, te Izvod lista nepokretnosti broj 177 KO Podgorica I, od 06.03.2024. (šestog marta dvije hiljade dvadeset četvrte) godine.

Navedena dokumentacija se u originalu i/ili prepisu prilaže uz izvornik ovog zapisa, a nakon što je notar utvrdio istovjetnost prepisa sa izvornim ispravama.

Nakon što sam ustanovio da se nepokretnost, koja je predmet Ugovora o prodaji, nalazi na mom službenom području, uvjerio se u pravu volju stranaka, objasnio im pravne domete i posljedice namjeravanih izjava volja, stranke su izjavile sljedeći:

#### UGOVOR O PRODAJI

1.1. Uvidom u Izvod lista nepokretnosti broj 177 KO Podgorica I, od 06.03.2024. (šestog marta dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, utvrđeno je da je **predmet prodaje** nepokretnost koja je u **“A”** listu lista nepokretnosti broj **177 KO Podgorica I** označena kao:  
- katastarska parcela broj **1603/2**, potes **Pobrežje**, po načinu korišćenja **pašnjak 3. klase**, osnov sticanja odluka državnog organa, površine **47 m2**, bez tereta i ograničenja.

U **“B”** listu lista nepokretnosti broj 177 KO Podgorica I upisano je pravo svojine Crne Gore - subjekat raspolaganja Glavni grad Podgorica, u obimu prava 1/1.

1.2. Notar je poučio ugovorne strane da je odredbama člana 12 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti, propisano da: „Pravno dejstvo upisa prema trećim licima počinje od trenutka podnošenja

zahtjeva za upis organu uprave. Organ uprave upisuje broj zahtjeva i vrijeme podnošenja zahtjeva u listu nepokretnosti odmah nakon prijema zahtjeva za upis i podatke iz zahtjeva za upis istovremeno objavljuje na svojoj internet stranici, osim podataka koji se smatraju zaštićenim u skladu sa zakonom", te ih upoznao sa mogućnošću da zajednički izvrše uvid u sajt Uprave za nekretnine, te da notar preuzme elektronski list nepokretnosti.

Nakon upozorenja notara, Ugovorne strane saglasno izjavljuju da žele da izvrše uvid u sajt Uprave za nekretnine i da notar preuzme elektronski list nepokretnosti.

Konstatuje se da su notar i stranke zajednički izvršili uvid u sajt Uprave za nekretnine, te da je notar u prisustvu stranaka preuzeo elektronsku verziju lista nepokretnosti, u kojoj, u odnosu na predmetnu nepokretnost nema evidentiranih aktivnih zahtjeva za upis bilo koje vrste prava.

**1.3.** Notar je stranke **poučio** mogućnosti angažovanja ovlaštene geodetske organizacije, u cilju provjere granica parcele na terenu i njenog upoređenja sa ucrtanim granicama u katastarskom operatu, kao i u cilju provjere upisane površine sa površinom na teretu, kao i u cilju tačne identifikacije katastarske parcele koja je predmet ovog ugovora.

Nakon toga, **stranke saglasno izjavljuju** da su to razumjele, da su prije zaključenja ugovora angažovali ovlaštenu geodetsku organizaciju, te da su se same na terenu uvjerile u stanje granica parcela i tačno identifikovale predmetnu katastarsku parcelu.

## **II PRODAJA**

Prodavac se obavezuje da na Kupca prenese pravo svojine, na nepokretnosti iz člana I tačka 1., a Kupac se obavezuje da Prodavcu isplati cijenu iz člana III ovog zapisa.

## **III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA**

**3.1.** Ugovorne strane saglasno konstatuju da cijena predmetne nepokretnosti iznosi **573,00 €/m<sup>2</sup>** (pet stotina sedamdeset tri eura po metru kvadratnom), odnosno **26.931,00 €** (dvadeset šest hiljada devet stotina trideset jedan euro).

**3.2.** Notar je **poučio** Kupca o mogućnostima njegovog adekvatnog osiguranja u vezi sa dospjelošću plaćanja cijene, kao što je ugovaranje upisivanje zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja predmetne nepokretnosti u korist Kupca, kod Uprave za nekretnine, PJ Podgorica, prije isplate cijene, uspostavljanje hipoteke na nepokretnosti u svojini Prodavca do upisa Kupca kao vlasnika predmetne nepokretnosti, pristanak Prodavca na neposredno izvršenje na predmetnoj nekretnini u korist Kupca do upisa Kupca kao vlasnika predmetne nepokretnosti; ugovaranje isplate cijene na notarski račun za stranke, i njenu isplatu Prodavcu, tek kada se Kupac uknjiži kod Uprave za nekretnine, kao vlasnik nepokretnosti, te ga je upozorio na rizike i posljedice kojima se izlaže, u slučaju suprotnog postupanja.

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, deponovanje cijene na notarski račun za stranke, davanje saglasnosti za prenos prava svojine u ovom ugovoru, uz istovremeni nalog notaru da izdaje samo izvode otpravaka, ovjerenih prepisa i prepisa koji neće sadržati clausulu intabulandi, do isplate cijene; zatim mogućnost davanja

saglasnosti za prenos prava svojine Kupcu, u posebnoj ispravi, koja će biti predata Kupcu, kada se isplati cjelokupna cijena, te ga upozorio na posljedice suprotnog postupanja.-----

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da ne zahtijevaju ponuđena sredstva obezbjeđenja, obzirom da je Kupac u cjelosti isplatio cijenu prije zaključenja ugovora, što se utvrđuje iz Potvrde Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorica broj 13-430/23-415 od 27.02.2024. (dvadeset sedmog februara dvije hiljade dvadeset četvrte) godine.-----

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

Prodavac odgovara za materijalne nedostatke prodane 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.-----  
Kupac izjavljuje da je vidio predmetnu nepokretnost, da je izvršio uobičajen pregled, te da predmetnu nepokretnost kupuje u viđenom stanju i bez ikakvih primjedbi.-----

#### V IZJAVE I JEMSTVA PRODAVCA I KUPCA-----

Ugovorne strane izjavljuju i jemče jedna drugoj sljedeće:-----

-da Prodavac ima pravo raspolaganja na nepokretnosti, koja je predmet ovog notarskog zapisa, bez ograničenja;-----

-da nepokretnost, koja je predmet ugovora, 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 predmetnoj 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 nepokretnost nije predmet sudskog ili upravnog spora;-----

-da na nepokretnosti ne postoje registrovane ili neregistrovane službenosti;-----

-da sačinjavanje 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 zaključenja ovog ugovora;-----

-da ne postoje druge činjenice i okolnosti koje ugovorne strane nisu predočile jedna drugoj i ovom notaru, a za koje je realno pretpostaviti da bi (za slučaj da su bile saopštene ili na drugi način objelodanjene) uticale ili mogle uticati na odluku ugovornih strana u pogledu zaključenja ugovora ili njegove sadržine.-----

Prodavac se obavezuje da će u zakonskom roku štititi Kupca od svih trećih lica i da će Kupcu nadoknaditi sve troškove i eventualnu štetu ako bi se naknadno utvrdio neki od navedenih tereta.-----

#### VI PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI-----

Ugovorne strane saglasno konstatuju da će Kupac preuzeti nepokretnost odmah nakon zaključenja ovog

ugovora.

Od dana preuzimanja nepokretnosti, na Kupca padaju sve javne i komunalne dažbine koje se odnose na korišćenje nepokretnosti.

#### VII UKNJIŽBA (CLAUSULA INTABULANDI)

Prodavac je saglasan da se Kupac, bez njegovog daljeg učešća, na osnovu ovog ugovora uknjiži, kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica, kao vlasnik, u obimu prava 1/1, nepokretnosti koja je u "A" listu lista nepokretnosti broj 177 KO Podgorica I označena kao:

- katastarska parcela broj 1603/2, potes Pobrežje, po načinu korišćenja pašnjak 3. klase, osnov sticanja odluka državnog organa, površine 47 m<sup>2</sup>.

#### VIII ODOBRENJA

Imajući u vidu da se, shodno Odluci Gradonačelnice Prodavca o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi kompletiranja urbanističke parcele UP 121, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj“, u Podgorici, broj 01-018/23-834 od 01.02.2024. (prvog februara dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, ovaj ugovor zaključuje zbog dokompletiranja urbanističke parcele, **notar konstatuje** da u konkretnom slučaju nije neophodna saglasnost Vlade Crne Gore, shodno odredbama članova 34 stav 3 i 40 stav 2, tačka 3, Zakona o državnoj imovini.

#### IX POUKE I UPOZORENJA

Notar je stranke poučio i upozorio na sljedeće:

- da se pravo svojine stiče upisom u katastar nepokretnosti;
- da Uprava lokalnih javnih prihoda utvrđuje poresku obavezu svojom procjenom vrijednosti nepokretnosti koja je predmet prodaje, bez obzira na ugovorenu cijenu, pa stranke izjavljuju da su to razumjele;
- da se, shodno odredbama Zakona o državnom premjeru i katastru, zahtjev za upis stvarnih prava na nepokretnostima, kao i drugih prava koja se upisuju u katastar nepokretnosti, mora podnijeti u roku od 15 (petnaest) dana, od dana zaključenja ugovora ili ispunjenja uslova za sticanje prava, u protivnom sticalac prava može biti kažnjen novčanom kaznom u iznosu od 500,00 € (pet stotina eura) do 5.000,00 € (pet hiljada eura).

Nakon upozorenja stranke ovlašćuju notara da u njihovo ime, Upravi za nekretnine, podnese zahtjev za upis prava svojine;

-da je Kupac u obavezi, da u roku od 15 (petnaest) dana, od dana sačinjavanja ovog zapisa, odnosno izdavanja njegovog otpravka, Upravi lokalnih javnih prihoda podnese poresku prijavu za porez na promet nepokretnosti;

-da je obveznik poreza na nepokretnosti - vlasnik nepokretnosti na dan 1. januar godine za koju se utvrđuje porez, shodno članu 4 stav 1 Zakona o porezu na nepokretnosti i da su vlasnici nepokretnosti dužni da u roku od 30 (trideset) dana, od dana sticanja nepokretnosti podnesu poresku prijavu nadležnom poreskom organu jedinice lokalne samouprave.

Notar upozorava stranke da će primjerak ugovora dostaviti Upravi za imovinu, Vrhovnom državnom tužilaštvu, Državnoj revizorskoj instituciji, Zaštitniku imovinsko pravnih interesa, Upravi lokalnih javnih prihoda i Upravi policije - sektoru za finansijsko obavještajne poslove.

#### X OVLAŠĆENJA NOTARA

Stranke su saglasne da će notar greške u imenima i brojevima kao druge očigledne greške u pisanju i računanju, nedostatke u obliku i nesaglasnost otpravka notarskog zapisa sa izvornikom, nakon izdavanja otpravka moći ispraviti u svako doba bez učešća stranaka. Strankama će se dostaviti službena zabilješka o ispravci greške.

#### XI TROŠKOVI

Nakon što je notar poučio stranke da za naknadu i troškove notara odgovaraju solidarno i da se mogu drugačije dogovoriti, stranke saglasno izjaviše da troškove notarske obrade ovog ugovora, kao i troškove za upis prava svojine kod Uprave za nekretnine, snosi Kupac.

Naknada za rad notara obračunata je prema notarskoj tarifi, i to na sljedeći način, naknada po tarifnom broju 1 stav 1 NT u iznosu od 170,00 €, po tarifnom broju 19 stav 1, u iznosu od 10,00 €, što sa PDV-om od 21%, u iznosu od 37,80 €, čini ukupan iznos od 217,80 € (dvije stotine sedamnaest eura i osamdeset centi).

#### XII OTPRAVCI

Od ove notarski obrađene isprave, otpravak Izvornika dobijaju:

- Kupac (1x);
- Prodavac (1x);
- Uprava za nekretnine (1x);
- Uprava za imovinu (1x);
- Vrhovno državno tužilaštvo (1x);
- Državna revizorska institucija (1x);
- Zaštitnik imovinsko pravnih interesa (1x);
- Uprava lokalnih javnih prihoda (1x);
- Uprava policije - sektor za finansijsko obavještajne poslove (1x).

Na saglasan predlog stranaka, prilog otpravaka notarskog zapisa predstavljajući Odluka Gradonačelnice Prodavca o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi kompletiranja urbanističke parcele UP 121, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj“, u Podgorici, broj 01-018/23-834 od 01.02.2024. (prvog februara dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, Izvod lista nepokretnosti broj 177 KO Podgorica I, od 06.03.2024. (šestog marta dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, te Potvrda Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorica broj 13-430/23-415 od 27.02.2024. (dvadeset sedmog februara dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, dok preostala dokumentacija navedena u uvodnim napomenama, koja se nalazi u arhivi ovog notara, neće predstavljati prilog otpravka notarskog zapisa.

Notar je strankama pročitao ovaj notarski zapis, neposrednim pitanjima se uvjerio da isti odgovara volji

stranaka, nakon čega su stranke izjavile, da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovoga pravnog posla, da su saglasne sa ovim zapisom, te da ga slobodnom voljom odobravaju i kako slijedi potpisuju u prisustvu notara, nakon čega je zapis potpisao i ovaj notar.-----

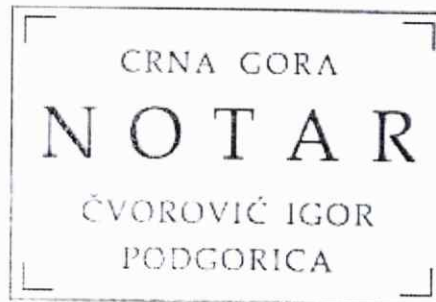
U Podgorici, dana 06.03.2024. (šestog marta dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, u 13:00 h (trinaest časova).-----

Za PRODAVCA,  
punomoćnik, Kristina Ivanović

Kristina Ivanović

Za KUPCA,  
zakonski zastupnik, Slobodan Popović

Slobodan Popović



CRNA GORA  
NOTAR  
**ČVOROVIĆ IGOR**  
Podgorica, Marka Radovića broj 7

**POTVRĐUJEM**

Da je ovaj otpравak upoređen sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima, i da je doslovno podudaran sa izvornikom UZZ.br.48/2024.-----

Ovaj otpравak je ovjeren i sadrži 3 (tri) priloga i to: Odluku Gradonačelnice Prodavca o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi kompletiranja urbanističke parcele UP 121, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj“, u Podgorici, broj 01-018/23-834 od 01.02.2024. godine, Potvrdu Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorica broj 13-430/23-415 od 27.02.2024. godine, te Izvod lista nepokretnosti broj 177 KO Podgorica I, od 06.03.2024. godine, a preostali prilozi se nalaze u arhivi ovog notara i to: Rješenje Notarske komore Crne Gore Br. NKCG-PG-20/2024, od 20.02.2024. godine, Punomoćje, Specijalno punomoćje, Dokument o registraciji za Kupca, preuzet sa sajta Centralnog registra privrednih subjekata Poreske uprave na dan zaključenja ovog ugovora, Izveštaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorica broj 13-430/23-415 od 22.11.2023. godine, Dopis Sektora za tehničku pripremu i poslove evidencije broj 13-430/23-415 od 02.10.2023. godine, Obavještenje Kupca Prodavcu, zavedeno kod Prodavca pod brojem 13-430/23-415 dana 05.12.2023. godine.-----

Ovaj otpравak je sastavljen za **Prodavca, CRNA GORA – GLAVNI GRAD - PODGORICA.**-----

Naknada za rad notara obračunata je prema notarskoj tarifi, i to na sljedeći način, naknada po tarifnom broju 1 stav 1 NT u iznosu od 170,00 €, po tarifnom broju 19 stav 1, u iznosu od 10,00 € što sa PDV-om od 21%, u iznosu od 37,80 €, čini ukupan iznos od 217,80 € (dvije stotine sedamnaest eura i osamdeset centi).-----

UZZ.br.48/2024

U Podgorici, dana 06.03.2024. (šest marta dvije hiljade dvadeset četvrtel) godine.-----

