



CRNA GORA
NOTAR
NIKOLA MILOŠEVIĆ
PODGORICA
UL. OKTOBARSKE REVOLUCIJE BR. 7

OTPRAVAK
IZVORNIKA

UZZ 1861/2025
Veza: Rješenje broj NKCG-PG-199/2025

Pisarnica - Glavni grad - Podgorica
DIREKCIJA ZA IMOVINU

Primljeno: 29.10.2025				
Org. jed.	Jed. klas. broj	Redn. broj	Prilog	Vrijeme
13-424		23-519		

CRNA GORA
NOTAR
MILOŠEVIĆ NIKOLA
PODGORICA

Dana 29.10.2025. godine /dvadeset devetog oktobra dvije hiljade dvadeset pete/ u 13:00 /trinaest časova/, ovaj notar je sačinio u formi notarskog zapisa **Ugovor o prodaji nepokretnosti**, u izradi kojeg su učestvovali: -----

1.Prodavac-----
GLAVNI GRAD - PODGORICA,

Punomoćnik prodavca izjavljuje da nije bilo promjena volje davaoca punomoćja od dana njegovog izdavanja do dana sačinjavanja ugovora, kao i da je punomoćje i dalje validno. -----

2.Kupac-----
"ROCKLER INŽENJERING" D.O.O. Budva,

Izvršni direktor ističe da nema promjena stanja u CRPS-a u pogledu osnivača i lica ovlašćenog za zastupanje, kao i to da u Statutu i drugim aktima pravnog lica nema ograničenja za zaključenje pravnog posla.-----

U daljem tekstu prisutni će biti nazvani pojedinačno: prodavac i kupac, a zajedno: ugovorne strane.-----

U skladu sa odredbama Zakona o zaštiti podataka o ličnosti stranke su saglasne da se njihovi lični podaci mogu koristiti u ovom pravnom poslu. -----

Izrazi koji se u zapisu koriste za fizička lica u muškom rodu, podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.-----

PRETHODNE NAPOMENE-----

Između ugovornih strana nije sporno sledeće:-----

1.Da imaju namjeru da zaključe ugovor o prenosu prava svojine na nepokretnosti koja se nalazi na službenom području ovog notara.-----

2.Da žele da zaključe ugovor sa odloženim rokom plaćanja cijene.-----

DOKUMENTACIJA-----

Radi realizacije namjere u pogledu zaključenja ugovora ugovorne strane su notaru priložile dokumentaciju, koja se uz njihovu saglasnost fotokopira i predstavlja sastavni dio notarskog akta i to:-----

1.Identifikaciona dokumenta potpisnika koja se računaju kao jedan prilog. -----

2.Izvod iz CRPS-a za kupca, preuzet sa zvaničnog sajta.-----

3.Punomoćje za zastupanje prodavca UZZ 2224/2024, sačinjeno kod notara Bekan Vladana i Specijalno punomoćje broj 13-421/23-519 od 23.10.2025. godine /dvadeset trećeg oktobra dvije hiljade dvadeset pete/, koja se računaju kao jedan prilog.-----

4. Odluku Gradonačelnika Glavnog grada - Podgorice o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi kompletiranja urbanističke parcele UP 51, u zahvatu DUP-a "Drač -- Cvijetin brijeg" u Podgorici, broj: 01-018/25-6889 od 20.10.2025. godine /dvadesetog oktobra dvije hiljade dvadeset pete/ /u daljem tekstu: **Odluka**/.-----

5.List nepokretnosti broj **720 KO Podgorica III** Uprave za nekretnine PJ Podgorica.---

6.Rješenje Notarske Komore broj NKCG-PG-199/2025 od 22.10.2025. godine.-----

7.Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti – zemljišta na kat. parceli br. 317/3 KO Podgorica III u sklopu urbanističke parcele broj 51 DUP "Drač- Cvijetin brijeg" u Podgorici, broj: 13-421/23-519 od 23.6.2025. godine /dvadeset trećeg juna dvije hiljade dvadeset pete/ /u daljem tekstu: **Procjena**/.-----

Notar potvrđuje da su prilozi vjerni originalu, osim priloga pod rednim brojem dva i sedam.-----

Na pouku notara o mogućnosti neposrednog uvida u nadležne registre i na značaj takvog uvida ugovorne strane su saglasne da notar nema potrebe da provjerava

dostavljene priloge (neposrednim uvidom u nadležne registre) i time ga oslobađaju od odgovornosti, ukoliko podaci iz priloga nijesu tačni, odnosno ukoliko je u međuvremenu došlo do promjene stanja u registrima. Priloge su dostavile ugovorne strane, sa sadržajem su upoznate, pažljivo su ih pregledale i potvrđuju da nije bilo izmjena od dana njihovog izdavanja do dana sačinjavanja ugovora.-----

Notar je iz razgovora sa prisutnima, utvrdio da su sposobni i ovlašćeni i da imaju pravu i ozbiljnu volju, da u prisustvu notara, koji postupa u okviru propisanih nadležnosti, zaključuje:-----

UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI-----

I PREDMET UGOVORA-----

Na osnovu lista nepokretnosti broj **720 KO Podgorica III** utvrđuje se da je Država Crna Gora upisana kao vlasnik, u obimu prava 1/1, a Glavni Grad Podgorica kao imalac prava raspolaganja na nepokretnosti:-----

iz "A" lista na:-----

-katastarskoj parceli **317/3**, potes: Cvijetin brijeg, način korišćenja: neplodna zemljišta, površine 12 m2.-----

U listu nepokretnosti na predmetnoj nepokretnosti ne postoje upisani tereti i ograničenja, kao ni aktivni zahtjevi.-----

II PRENOS - OBAVEZE PRODAVCA-----

Prodavac se obavezuje da prenese pravo svojine na kupca, na nepokretnosti označenoj u rubrumu I /jedan/ ugovora i da mu je preda u državinu kad ugovorena cijena bude isplaćena.-----

III UGOVORENA NAKNADA-----

III/1 Kupac se obavezuje da prodavcu isplati naknadu u iznosu od 360,00 € /trista šezdeset eura/ po 1 m2, što ukupno iznosi **4.320,00 €** /četiri hiljade trista dvadeset eura/, shodno Procjeni, i preuzme nepokretnost u državinu. Ugovorne strane su saglasne da će kupac ugovorenu naknadu uplatiti na žiro račun budžeta Glavnog grada – Podgorice broj: **540-2663-13 kod Erste Banke**, u roku od 8 /osam/ dana od zaključenja ugovora.-----

III/2 Ugovorne strane su saglasne da rok za isplatu ugovorene naknade predstavlja bitan elemenat ugovora. Takođe su saglasne ukoliko kupac ne isplati naknadu u roku,

da se ugovor raskida po sili zakona, te da neće sačinjavati posebnu ispravu kojom bi se dokazivao raskid.-----

III Ugovorne strane su saglasne da je obaveza prodavca da u slučaju raskida ugovora, kupcu vrati eventualno isplaćeni iznos ugovorene naknade. Prednje, u roku od 15 /petnaest/ dana od dana raskida, bez kamate. -----

IV IZJAVE I JEMSTVA-----

IV/1 Prodavac garantuje kupcu da na predmetu prodaje:-----
 -nema upisanih ili neupisanih tereta, te da nije predmet bilo kakvog sudskog ili vansudskog spora, -----
 -ne postoji ugovorno ili zakonsko pravo preče kupovine, niti koje drugo stvarno ili obligaciono pravo,-----
 -ne postoje zakonska, sudska, ugovorena ili na drugi način ustanovljena ograničenja za prenos prava svojine,-----
 -ne postoje registrovane ili neregistrovane stvarne ili lične službenosti,-----
 -nije zaključen ugovor, niti bilo koji drugi pravni posao čije bi dejstvo moglo nastupiti nakon zaključenja ovog ugovora.-----

IV/2 Ugovorne strane garantuju jedna drugoj da ne postoje činjenice i okolnosti za koje znaju, a koje bi mogle uticati na volju ugovornih strana i zaključenje pravnog posla.-----

V IZJAVA ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)-----

Prodavac dozvoljava kupcu da uknjiži pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti označenoj u rubrumu I /jedan/ ugovora samo uz dokaz da je naknada isplaćena /ovjerena potvrda ili original dokaz iz banke/ ili uz službenu zabilješku notara u skladu sa rubrumom VI /šest/. -----

VI OBAVJEŠTENJE O ISPLATI CIJENE-----

Ugovorne strane su saglasne da će notar predati ugovor Upravi za nekretnine kada se ispuni jedan od navedenih uslova: -----

- 1.kada prodavca dostavi potvrdu da je ugovorena naknada isplaćena ili kod postupajućeg notara potpiše službenu zabilješku o isplati naknade, -----
- 2.kada kupac dostavi adekvatan dokaz iz banke /u originalu/ da je naknada isplaćena prodavcu. -----

Ugovorne strane su saglasne da će notar na osnovu primljenog dokaza sačiniti službenu zabilješku koju će predati nadležnom organu zajedno sa ovim ugovorom. ---

VII MATERIJALNI I PRAVNI NEDOSTACI-----

Prodavac garantuje kupcu da predmet prodaje nema materijalnih ni pravnih nedostataka. Ugovorne strane su saglasne da prodavac odgovara za: **materijalne** nedostatke ukoliko postoje u trenutku zaključenja ugovora, kao i za one koji se pojave poslije prelaska rizika na kupca, a posljedice su uzroka koji je postojao prije toga i **pravne** ukoliko postoje okolnosti koje isključuju, umanjuju ili ograničavaju prava kupca o čijem postojanju nije obaviješten, niti bi pristao da zaključi ugovor pod tim okolnostima.

Prodavac se obavezuje da će u zakonskom roku štititi kupca od eventualnih zahtjeva u vezi sa nepokretnosti upućenih od trećih lica /zaštita od evikcije/ i da će kupcu nadoknaditi troškove i eventualnu štetu ako bi se naknadno utvrdili materijalni ili pravni nedostaci.

Prodavac je u obavezi da podmiri eventualne troškove koji terete predmet prodaje do predaje u državinu kupcu. Kupac se obavezuje da na svoje ime izvrši prenos svih obaveza koje prate redovnu upotrebu nepokretnosti kod nadležnih pravnih lica u roku od 30 /trideset/ dana od ispunjenja uslova za njihovu promjenu.

Kupac je predmet prodaje pažljivo pregledao na licu mjesta u prisustvu prodavca i saglasan je sa lokacijom, površinom i oblikom.

VIII PRELAZAK POSJEDA, KORISTI, TERETI I OPASNOSTI

Ugovorne strane su saglasne da rizik slučajne propasti stvari prelazi na kupca danom preuzimanja. Kupac je upoznat sa faktičkim stanjem nepokretnosti, koju će preuzeti u viđenom stanju.

IX TROŠKOVI

Notar je poučio ugovorne strane da za troškove u vezi sa notarskim zapisom odgovaraju solidarno i da mogu drukčije ugovoriti, pa, nakon toga, strane izjavljuju da troškove sastava ugovora plati kupac, kao i porez na promet nepokretnosti.

X NADLEŽNOST SUDA

Ugovorne strane će odnose u vezi sa ugovorom rješavati mirnim putem i sporazumno, a u nemogućnosti takvog rješenja saglasno ugovaraju nadležnost suda u Podgorici.

XI SAGLASNOST I ODOBRENJA

Prodavac ističe da se radi o imovini na kojoj je Glavni grad – Podgorica upisan kao vlasnik odnosno subjekat raspolaganja, te da nema ograničenja u vezi sa zaključenjem

pravnog posla, što proizilazi iz dokumentacije koja predstavlja sastavni dio ugovora.--

XII PODNOŠENJE ZAHTEVA ZA UPIS PRAVA I SAGLASNOST ZA PRIBAVLJANJE LISTA NEPOKRETNOSTI -----

Ugovorne strane su saglasne da uplate administrativnu taksu u iznosu od 15,00 € /petnaest eura/ uvećanu za proviziju banke, sa ovlašćenjem notara da podnese zahtjev za upis prava iz ugovora.-----

Vlasnik – subjekt raspolaganja nepokretnosti je saglasan da notar elektronskim putem sa sajta Uprave za nekretnine pribavi list nepokretnosti za potrebe sačinjavanja pravnog posla. -----

XIII OVLAŠĆENJE ZA ISPRAVKU GREŠAKA-----

Ugovorne strane ovlašćuju notara da može, nakon izdavanja otpravka izvornika, jednostranom pisanom izjavom (službenom zabilješkom) ispraviti greške u imenima i brojevima kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju, o čemu će obavijestiti ugovorne strane i nadležne upravne organe.-----

XIV POUKE I UPOZORENJA-----

Notar je upozorio i poučio ugovorne strane u sledećem:-----

1.Da ugovor sa dokazom o isplati naknade predstavlja pravni osnov za uknjižbu kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica.-----

2.Da materijalni i pravni nedostaci ne oslobađaju odgovornosti prodavca ukoliko je nepokretnost u času prelaska rizika na kupca imala nedostatke koji su prodavcu bili poznati ili nisu mogli ostati nepoznati, kao i to da prodavac odgovara i za one materijalne nedostatke koji se pojave poslije prelaska rizika na kupca ako su posledice uzroka koji je postojao prije toga.-----

3.Da u pogledu ugovorenog roka za plaćanje ugovorene cijene, kao bitnog elementa, ugovor ima značaj fiksnog posla, što pretpostavlja mogućnost raskida ugovora po sili zakona, ukoliko naknada ne bude plaćena u roku. U slučaju ispunjenja uslova za raskid ugovora po sili zakona, prodavac može održati ugovor na snazi ako po isteku roka za isplatu cijene, bez odlaganja, obavijesti kupca o novom roku. Ugovor poslije dostavljanja obavještenja se ne raskida po sili zakona, već prodavac mora obavijestiti kupca da raskida ugovor, ukoliko kupac i u naknadno određenom roku ne ispuni obavezu.-----

4.Da je notar u obavezi da ugovor dostavi nadležnim organima, radi postupanja u

skladu sa ovlašćenjima.-----

5. Na obavezu kupca, pod prijetnjom izricanja novčane kazne, ukoliko je ne ispuni, da u roku od 15 /petnaest/ dana od dana sticanja osnova za upis prava svojine podnese nadležnoj Upravi lokalnih javnih prihoda poresku prijavu sa dokazom o plaćenom porezu na promet nepokretnosti.-----

6. Da kupac sačeka sa isplatom naknade do upisa predbilježbe prava svojine na njegovo ime ili konačnog upisa kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica bez tereta i ograničenja ili da je uplati na notarev prolazni račun za stranke, sa nalogom da notar deponovani iznos uplati prodavcu, nakon što se kupac uknjiži kao vlasnik nepokretnosti. Kupac je od predloženih mjera obezbjeđenja odustao preuzimajući rizik odluke na sebe.-----

7. Na mogućnost ugovaranja sredstava obezbjeđenja - prodavcu za isplatu ugovorene naknade, a kupcu za povraćaj eventualno isplaćenog dijela ugovorene naknade, za slučaj da dođe do raskida ugovora. U vezi sa tim, na mogućnost uspostavljanja hipoteke, podvrgavanja neposrednom izvršenju, davanje ličnih mjenica, bankarskih garancija i sl. Ugovorne strane su shvatile značaj i mogućnost predloženog, saglasne da ne žele navedena sredstva obezbjeđenja, preuzimajući rizik odluke na sebe.-----

8. Da nije napravljeno adekvatno obezbjeđenje kupca da će mu prodavac u ugovorenom roku predati nepokretnost u državinu, te na mogućnost ugovaranja ugovorne kazne zbog zakašnjenja u predaji. Kupac istrajava u zaključenju ugovora, a odnose u vezi sa navedenim će rješavati sa prodavcem, ukoliko se ukaže potreba za tim, bez posredovanja notara.-----

9. Na mogućnost zabilježbe ugovora kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica, kao i na značaj takve zabilježbe. Ugovorne strane ne žele predloženo, preuzimajući rizik odluke na sebe.-----

XV ZAVRŠNE ODREDBE-----

Otpravci izvornika dostavljeni:-----

-Prodavcu, jedan primjerak,-----

-Kupcu, jedan primjerak, -----

-Upravi za nekretnine PJ Podgorica, jedan primjerak, u vrijeme kad notar dobije obavještenje da je ugovorena naknada isplaćena,-----

-Upravi lokalnih javnih prihoda, jedan primjerak, u vrijeme kad bude ispunjen uslov za upis prava svojine na kupca.-----

Obračun naknade:-----

Naknada za sastav izvornika obračunata je po: -----

-TB 1 i TB 19 u iznosu od 80,00 €.-----
-PDV 21% u iznosu 16,80 €, što ukupno za uplatu iznosi **96,80 €**. Ugovorna strana iz
rubruma "Troškovi i porez" potpisom na notarskom zapisu potvrđuje da je primila
fiskalni račun i fakturu. -----

Broj strana i priloga:-----

IzvorNIK se sastoji od 8 /osam/ strana i 7 /sedam/ priloga. -----

Saglasnost za paraf i potpis:-----

Notar je izvornik pročitao prisutnima, koji izjavljuju da su ga razumjeli i da sadržina
odgovara njihovoj slobodno izraženoj volji, u znak čega stranice izvornika parafiraju i
na kraju potpisuju, a nakon njih to čini i notar.-----

UGOVORNE STRANE: -----

Prodavac, **GLAVNI GRAD – PODGORICA, Direkcija za imovinu**
punomoćnik **Kristina Ivanović**

Kristina Ivanović

Kupac, **"ROCKLER INŽENJERING" D.O.O. Budva**
izvršni direktor, **Balša Jovanović**

Balša Jovanović

