

OTPRAVAK
IZVORNIKA

NKCG-PG-203/2025
UZZ br. 62/2025

Crna Gora - Glavni grad - Podgorica

DIREKCIJA ZA IMOVINU

Ul. Jovana Tomaševića 2A, Podgorica

Broj: 13-421/23-238

Datum: 12. 11. 2025.

CRNA GORA

NOTAR

Stojanovski Ana

Podgorica, Ul. Karađorđeva br. 3

Dana 12.11.2025. godine (dvanaestog jedanaestog dvijehiljadedvadesetpete) u 13,10 časova, preda mnom, dolje potpisanim notarom, Stojanovski Anom, sa službenim sjedištem u Podgorici, ul. Karađorđeva br. 3, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volja, sačinim notarski zapis Ugovora o prodaji nepokretnosti, istovremeno su pristupili:-----

1. GLAVNI GRAD PODGORICA, koga zastupa Direkcija za imovinu Glavnog grada

Prodavac i Kupac će u daljem tekstu biti označeni kao Ugovorne strane.-----

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

Podaci o strankama koji nisu sadržani u ispravama, unijeti su na osnovu njihovog kazivanja. Stranke su upoznate sa činjenicom da su njihovi lični podaci unijeti u ovaj notarski zapis na osnovu Zakona o notarima i Pravilnika o radu notara, pa samim tim u smislu Zakona o zaštiti podataka o ličnosti i drugih propisa o zaštiti ličnih podataka daju svoju saglasnost za upotrebu istih u svrhu ovog notarskog zapisa. -----

PRETHODNE NAPOMENE -----

Ugovorne strane ukazuju notar da je ovjde Kupac Glavnom gradu – Direkciji za imovinu Glavnog grada podnijela zahtjev za kupovinu zemljišta tj. katastarske parcele broj 4140/20, po kulturi građevinska parcela, površine 11 m2, upisane u Listu nepokretnosti br. 603 KO Podgorica II, na kojoj Glavni grad Podgorica ima pravo raspolaganja i to sve u cilju dokompletiranja urbanističke parcele 2a-36 u zahvatu DUP – a „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ (List nepokretnosti br. 943 KO Podgorica II). Nakon sprovedenog postupka koji je obuhvatao izradu Izvještaja o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti predmetnog zemljišta, podnosilac zahtjeva, ovdje Kupac je dala saglasnost sa izrađenom procjenom tržišne vrijednosti, usljed čega je gradonačelnik Glavnog grada dana 20.10.2025. godine donio Odluku br. 01-018/25-6902 kojom Glavni grad Podgorica kao subjekt prava rasplaganja uz naknadu prenosi pravo svojine [REDACTED] na zemljištu označenom kao katastarska parcela br. 4140/20, po načinu korišćenja građevinska parcela, površine 11 m2, upisana u Listu nepokretnosti 603 KO Podgorica II, a sve u cilju kompletiranja urbanističke parcele 2a-36 u zahvatu DUP – a „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ izmjene i dopune u Podgorici.-----

Za potrebe sačinjavanja ovog notarskog zapisa, notar je izvršio uvid u sledeću dokumentaciju: -----

1. Rješenje Notarske komore Crne gore br. NKCG-PG-203/2025 od 23.10.2025. godine iz kojeg je notar utvrdio da je ovlašćen za sačinjavanje notarskog zapisa Ugovora o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu označenom na kat. parceli br. 4140/20 po načinu korišćenja građevinska parcela pov. 11 m², upisana u Listu nepokretnosti br. 603 KO Podgorica II.-----

2. Punomoćje UZZ br.2224/2024 sačinjeno dana 17.09.2024.godine, u formi notarskog zapisa pred notarom Vladanom Bekanom iz kojeg je notar utvrdio da je prisutni Punomoćnik ovlašćena da može u ime i za račun Prodavca zaključiti predmetni pravni posao, pri čemu punomoćnik Jana Sekulić, sa gore navedenim podacima pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću izjavljuje da je prezentovano punomoćje i dalje na snazi. -----

3. Specijlano punomoćje Glavnog grada Podgorica-Direkcija za imovinu br.13-421/23-238 od 11.11.2025.godine, iz kojeg je notar utvrdio da je Sekulić Jana, dipl.pravnik, službenik Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorica ovlašćena da shodno Punomoćju UZZ br. 2224/2024, pred notarom Stojanovski Anom zaključi ugovor o prodaji sa [REDACTED] shodno Odluci gradonačelnika Glavnog grada broj 01- 018/ 25 – 6902 od 20.10.2025. godine.-----

4. List nepokretnosti – izvod br. 603 KO Podgorica II, preuzet elektronski od Uprave za nekretnine – PJ Podgorica, br. 200-919-45462/2025 od 12.11.2025. godine iz kojeg je notar utvrdio da je Prodavac upisan kao nosilac prava raspolaganja sa obimom prava 1/1 na katastarskoj parceli br. 4140/20, potes Zagorič, po kulturi građevinska parcela, površine 11 m². -----

5. Odluku gradonačelnika Glavnog grada broj 01- 018/ 25 – 6902 od 20.10.2025. godine, iz koje notar utvrđuje da Glavni grad Podgorica kao subjekt prava rasplaganja uz naknadu prenosi pravo svojine [REDACTED] na zemljištu označenom kao katastarska parcela br. 4140/20, po načinu korišćenja građevinska parcela, površine 11 m², upisana u Listu nepokretnosti 603 KO Podgorica II, a sve u cilju kompletiranja urbanističke parcele 2a-36 u zahvatu DUP – a „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ izmjene i dopune u Podgorici.-----

6. Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti – zemljišta na kat. parceli br. 4140/20 KO Podgorica II, u sklopu ubranističke parcele UP 2a-36 DUP „Zagorič 3 i 4 – Zona 2“ sačinjen od strane dipl. inž. građ. Sonje Ivanović iz jula 2025. godine, na osnovu kojeg je notar utvrdio da ukupna tržišna vrijednost građevinskog zemljišta koje je prdmet ovog notarskog zapisa iznosi 3.509,00 € (11 m² x 319,00 €/m²).-----

7. Potvrda Glavnog grada – Direkcije za imovinu br. 13-421/23-238 od 06.11.2025. godine iz koje je notar utvrdio da je ovdje Kupac uplatila sredstva u iznosu od 3.509,00 € na žiro račun Budžeta Glavnog grada – Podgorice, shodno Odluci o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu, radi kompletiranja urbanističke parcele broj 2a-36 DUP „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ izmjene i dopune u Podgorici br. 01-018/25-6902 od 20.10.2025. godine.-----

8. Lična dokumenta punomoćnika Prodavca i Kupca. -----

Naprijed navedene isprave nakon što su pročitane od strane ovog notara i nakon što stranke nijesu imale primjedbę na njihovu sadržinu priložene su uz ovaj izvornik u originalu ili fotokopiji. -----

Prije zaključenja ovog ugovora, notar je imao u vidu odredbe člana 34 i člana 40 st. 2 tač. 3 Zakona o državnoj imovini, kojima je propisano da se prodaja stvari i drugih dobara u

državnoj imovini može vršiti neposrednom pogodbom i u slučaju kada je vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije (dokompletiranje urbanističke parcele), za šta nije potrebna prethodna saglasnost Vlade, te odredbu člana 6 istog Zakona kojom je propisano da imovinska prava i ovlašćenja u pogledu državne imovine koja pripada lokalnoj samoupravi vrši organ jedinice lokalne samouprave određen zakonom i statutom opštine. Takođe, notar je imao u vidu i odredbu čl. 52 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata kojom je propisano da je vlasnik katastarske parcele obavezan da trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije; kao i član 100 st. 1 tač. 6 Statuta Glavnog grada i član 58 st. 1 tač. 6 Zakona o lokalnoj samoupravi koji između ostalog propisuju da je Gradonačelnik ovlašćen da odlučuje o otuđenju imovinskih prava na nepokretnostima neposrednom pogodbom, u skladu sa zakonom kojim se uređuje državna imovina, kao i da se prodaja zemljišta u državnoj imovini vrši na osnovu procijenjene tržišne vrijednosti, kako to i proizilazi iz Izvještaja o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti – zemljišta na kat. parceli br. 4140/20 KO Podgorica II, u sklopu urbanističke parcele UP 2a-36 DUP „Zagorič 3 i 4 – Zona 2“ sačinjen od strane dipl. inž. građ. Sonje Ivanović iz jula mjeseca 2025. godine.

Notar je stranke upozorio na mogućnost da je u međuvremenu došlo do promjene katastarskog stanja za predmetne nekretnine, kao i na mogućnost nesaglasnosti predloženih podataka iz lista nepokretnosti i evidencije u katastru nepokretnosti. Notar je stranke upozorio da za tačnost podataka predloženih u navedenoj ispravi odgovara organ koji je takvu ispravu izdao, te je u smislu pogrešne identifikacije nekretnina odgovornost notara isključena.

Nakon što je notar ustanovio da se nepokretnost koja je predmet prodaje nalazi na službenom području ovog notara, te da je isti od strane Notarske komore Crne Gore ovlašćen za sačinjavanje ovog notarskog zapisa, i nakon što se notar uvjerio u pravu volju stranaka, objasnio im pravne posljedice namjeravanog pravnog posla i ustanovio da su sposobne i ovlašćene za zaključenje ovog pravnog posla, stranke su zaključile sjedeći: -----

UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI

1. PREDMET PRODAJE

Predmet prodaje su nepokretnosti upisane u „A“ listu Lista nepokretnosti br. 603 KO Podgorica II, na katastarskoj parceli 4140/20, potes Zagorič, po načinu korišćenja građevinska parcela, površine 11 m², na kojoj nepokretnosti je Prodavac upisan kao nosilac prava raspolaganja u obimu 1/1.

2. PRODAJA (PRENOS PRAVA SVOJINE)

Prodavac se obavezuje da na Kupca prenese pravo svojine sa obimom prava 1/1 na nepokretnosti iz člana 1 ovog Ugovora, dok se Kupac obavezuje da Prodavcu isplati cijenu bliže definisanu članom 3 ovog Ugovora.

3. CIJENA

Cijena nepokretnosti iz člana 1 ovog Ugovora iznosi 3.509,00 € (tri hiljade petstodevet eura).

Cijena je utvrđena na osnovu Izvještaja o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti – zemljišta na kat. parceli br. 4140/20 KO Podgorica II, u sklopu urbanističke parcele UP 2a-36 DUP „Zagorič 3 i 4 – Zona 2“ sačinjen od strane dipl. inž. građ. Sonje Ivanović iz jula mjeseca 2025. godine.

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da je Kupac isplatio cjelokupnu cijenu prije zaključenja ovog Ugovora, na žiro račun Bužeta Glavnog grada br. 540-2663-13 koji ima kod Erste banke AD Podgorica, o čemu su notaru dostavili Potvrdu, kojom Prodavac potvrđuje da je Kupac isplatio iznos od 3.509,00 € (tri hiljade petstodevet eura), a koja će činiti prilog ovog izvornika.

4. PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI

Posjed na predmetnoj nepokretnosti, koristi, tereti i opasnosti prelaze na Kupca nakon prezentovanja potvrde o isplaćenim sredstvima.

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da će kupac stupanjem u posjed nepokretnosti i dobijanjem saglasnosti za uknjižbu (clausula intabulandi) postati držalac i vanknjižni vlasnik predmetnih nepokretnosti, pa se kupac obavezuje da u skladu sa Zakonom o porezu na promet nepokretnosti podnese poresku prijavu, s obzirom da poreska obaveza nastaje danom zaključenja ovog ugovora.

Danom preuzimanja nepokretnosti, na Kupca prelaze sva prava i obaveze u pogledu daljeg svojinskog raspolaganja predmetnim nepokretnostima (porez na nepokretnosti, tekući i svi ostali troškovi).

5. ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE

Prodavac garantuje za materijalne i pravne nedostatke na predmetnim nepokretnostima u skladu sa zakonom.

Prodavac izjavljuje da mu nikakvi skriveni nedostaci na stvarima nisu poznati.

Kupac je sa ovlašćenim predstavnikom Prodavca izašao na lice mjesta, obišao nepokretnosti koje su predmet prodaje i izvršio uvid u stvarno stanje.

Prodavac izričito izjavljuje i garantuje Kupcu da prije ovog Ugovora nije sa trećim licem zaključio ugovor ili predugovor o kupoprodaji predmetnih nepokretnosti, niti zaključio bilo kakav ugovor kojim bi ograničio, opteretio ili uslovio pravo Kupca po ovom Ugovoru.

Notar je poučio ugovorne strane da će biti bez pravnog dejstva prodavčevo ograničenje i isključenje odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke, kao i za ograničenja javno – pravne prirode koja kupcu nisu bila poznata, a ako je prodavac za njih znao ili je mogao znati, odnosno znao da se mogu očekivati, a nije ih saopštio kupcu.

6. GARANCIJE PRODAVCA

Prodavac garantuje za pravne nedostatke na predmetnoj nepokretnosti, a naročito da je predmetna nepokretnost u njegovoj isključivoj svojini; da na njoj ima nesmetano pravo raspolaganja, te da su pribavljene sve eventualno potrebne salasnosti za raspolaganje predmetnoj nepokretnosti; da na nepokretnosti, nema stvarnih i pravnih tereta, kako uknjiženih, tako i neuknjiženih, koji bi se mogli pojaviti prije ili nakon zaključenja ovog ugovora; da na nepokretnostima treća lica ne polažu pravo preče kupovine, niti bilo koje drugo stvarno ili obligaciono pravo, da nepokretnosti nisu predmet sudskog ili upravnog postupka, da ne postoji osnov za pokretanje takvih postupaka, 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 garantuje Kupcu punu zaštitu od evikcije.

7. IZJAVA ZA UKNJIŽBU (CLAUSULA INTABULANDI)

Prodavac je saglasan da se Kupac na osnovu ovog Ugovora može uknjižiti u katastar nepokretnosti sa obimom prava svojine 1/1 na nepokretnosti iz člana 1 ovog Ugovora, bez njegovog daljeg pitanja i odobrenja.

8. TROŠKOVI

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 upisa prenosa svojine i druge troškove snosi Kupac, dok je Kupac u smislu odredbi Zakona o porezu na promet nepokretnosti je obveznik plaćanja poreza na promet.

9. ODOBRENJA I PRAVO PREČE KUPOVINE

U konkretnom slučaju, ispitavši sve okolnosti, notar je saopštio strankama da ovaj ugovor ne podliježe nikakvim odobrenjima, ne postoji zakonsko pravo preče kupovine, niti je upisano ugovorno pravo preče kupovine.

11. POUKE I UPOZORENJA

Notar je poučio i upozorio stranke na sledeće:

- da se pravo svojine na osnovu ovog ugovora stiče upisom u katastar nepokretnosti;
- da Poreska uprava utvrđuje poresku obavezu na osnovu isprave o sticanju nepokretnosti i da ukoliko je cijena iz isprave o sticanju nepokretnosti niža od tržišne, nadležni poreski organ, svojom procenom utvrđuje tržišnu vrijednost nepokretnosti, prema tržišnim cijenama u trenutku nastanka poreske obaveze;
- da je poreska osnovica poreza na promet nepokretnosti njena tržišna vrijednost u trenutku njenog sticanja, da poreska obaveza nastaje danom zaključenja ugovora;
- na posljedice ograničenja ili isključenja od odgovornosti, te ih upozorio da će biti bez dejstva prodavčevo ograničenje i isključenje odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke, kao i za ograničenja javno-pravne prirode koja kupcu nisu bila poznata, ako je prodavac za njih znao, ili je mogao znati, odnosno znao da se mogu očekivati, a nije ih saopštio kupcu;
- na zakonske odredbe, koje se odnose na zajedničku svojinu-bračnu tekovinu, te da imovina stečena tokom trajanja bračne zajednice po sili zakona predstavlja zajedničku svojinu, pa kupac izjavljuje da razumije značaj prethodnog upozorenja;
- na cjelishodnost da se izvrši procjena predmetnih nepokretnosti i o pravnim posljedicama i rizicima u slučaju postojanja prekomjernog oštećenja, odnosno nesrazmjere između davanja ugovorenih strana, pa stranke izjavljuju da su to razumjele, da ne žele vršiti procjenu vrijednosti i da im je poznata tržišna vrijednost predmetnih nepokretnosti, koja je i izkazana u ovom Ugovoru;
- da se na sve odnose između ugovornih strana koji nisu regulisani ovim ugovornom primjenjuju shodne odredbe Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o svojinsko-pravnim odnosima i drugih relevantnih propisa.
- na obavezu kupca da odmah nakon zaključenja ovog Ugovora Upravi lokalnih javnih prihoda PJ Podgorica podnese poresku prijavu kako bi nadležni organ donio rješenje o plaćanju obaveze poreza na promet nepokretnosti;
- da je notarski zapis sačinjen na osnovu isprava i izjava koje su ugovorne strane dostavile notaru, te da odgovaraju za istinitost datih izjava i vjerodostojnost dostavljenih isprava.

Stranke izjavljuju da su razumjele sve pouke i upozorenja notara, pristaju na eventualne rizike i posljedice i da ostaju kod svojih izjava u ovom notarskom zapisu.

Da će notar, po službenoj dužnosti, otpравак ovog ugovora dostaviti Poreskoj upravi i Upravi za nekretnine.-----

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

Stranke 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.-----

Ova odredba posebno podrazumijeva saglasan pristanak stranaka za ovlašćenje notaru da na zahtjev Katastra nepokretnosti ili drugih organa ovaj Ugovor mijenja ili dopunjava ili ispravlja pojedine odredbe, koje suštinski ne mijenjaju pravnu prirodu posla, ali su nužne za realizaciju i provođenje ove notarski obrađene isprave u registar katastra nepokretnosti.-----

Stranke ovlašćuju notara da u njihovo ime notar sačini i podnese zahtjev za upis svojine na predmetnoj nepokretnosti Upravi za nekretnine PJ Podgorica.-----

Od ove notarske isprave dobijaju odmah:-----

OTPRATAK IZVORNIKA-----

-Prodavac (1)-----

-Kupac (1)-----

-Uprava za nekretnine - PJ Podgorica (1)-----

-Uprava lokalnih javnih prihoda - PJ Podgorica(1)-----

Naknada Notara za obradu ovog notarskog zapisa obračunata je prema Tarifi o naknadama za rad i naknadama troškova notara („Sl. list CG“ br. 6/12), u skladu sa tarifnim brojem 1 tačka 1, u iznosu od 70,00 €, tarifnim brojem 19, stav 1: 10,00 €.-----

PDV (21%) je obračunat u iznosu od 16,80 €.

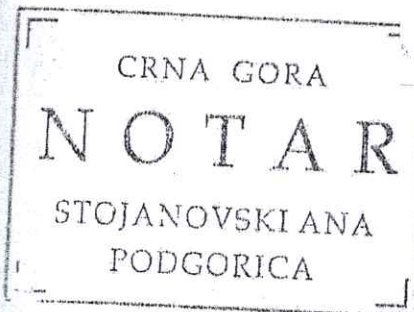
Ukupna naknada notara za obradu ovog notarskog zapisa obračunata je u iznosu od **96,80 €**.-----

Notar je pročitao notarski zapis strankama, neposrednim pitanjima se uvjerio da isti odgovara volji stranaka, nakon čega su izjavile 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 stranaka i ovog notara, nakon čega zapis potpisuje i ovaj notar.-----

U Podgorici, dana 12.11.2025. godine (dvanaestog jedanaestog dvijehiljadvedesetpete) u 13,30 časova.-----

PRODAVAC
za GLAVNI GRAD PODGORICA-Direkcija za imovinu
punomoćnik **Jana Sekulić**

Jana Sekulić



NOTAR
Stojanovski Ana

Ja, NOTAR **Stojanovski Ana** sa službenim sjedištem u Podgorici, ul. Karađorđeva br. 3, potvrđujem da sam ovaj otpравак uporedila sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da je doslovno podudaran sa njegovim izvornikom.

Ovaj otpравак je ovjeren sa priložima- Punomoćje UZZ br.2224/2024 sačinjeno dana 17.09.2024.godine, Specijlano punomoćje Glavnog grada Podgorica-Direkcija za imovinu br.13-421/23-238 od 11.11.2025.godine, List nepokretnosti – izvod br. 603 KO Podgorica II, preuzet elektronski od Uprave za nekretnine – PJ Podgorica, br. 200-919-45462/2025 od 12.11.2025. godine, Odluku gradonačelnika Glavnog grada broj 01- 018/ 25 – 6902 od 20.10.2025. godine, Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti – zemljišta na kat. parceli br. 4140/20 KO Podgorica II i Potvrda Glavnog grada – Direkcije za imovinu br. 13-421/23-238 od 06.11.2025. godine.

Napomena: lične karte stranaka se nalazi u izvorniku ovog notarskog zapisa.

Ovaj otpравак je sastavljen za –**Prodavca**.

Naknada za rad i naknada troškova notara se ne obračunava u smislu Tarifnog broja 1. tačka 3. Tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara (Sl.list CG 6/12).

UZZ broj 62/2025

U Podgorici, dana 12.11.2025. godine



