

NOTAR
Vladan Bekan
Podgorica
ul. Slobode br. 47

UZZ 3191/2025
NKCG-PG 206/2025

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI

Podgorica, 05.11.2025. godine



Crna Gora - Glavni grad - Podgorica
DIREKCIJA ZA IMOVINU
Ul. Jovana Tomaševića 2A, Podgorica

Broj: 13-421/25-45 UZZ 3191/2025

Datum: 05.11.2025 NKCG-PG 206/2025

CRNA GORA

NOTAR

Vladan Bekan

Podgorica

ul. Slobode br. 47

OTPRAVAK
IZVORNIKA

Dana 05.11.2025. godine, u 10:30 časova, preda mnom, dolje potpisanim Notarom Vladanom Bekanom, sa službenim sjedištem u Podgorici, Ulica Slobode broj 47, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis **Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti**, istovremeno su pristupila sljedeća lica:-----

1. GLAVNI GRAD PODGORICA, matični broj: 02019710, DIREKCIJA ZA IMOVINU GLAVNOG

2. Privredno društvo „Crnogorski Elektrodistributivni Sistem“ d.o.o. Podgorica, PIB/matični

Saglasnost, broj 10-10-3170, na osnovu Crnogorskog Elektrodistributivnog Sistema d.o.o. Podgorica, dana 30.10.2025. godine (u daljem tekstu: Kupac).-----

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 nijesu 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, te u smislu Zakona o zaštiti podataka o ličnosti ("Sl. list Crne Gore", br. 79/08, 70/09, 44/12) i drugih propisa o zaštiti ličnih podataka daju svoju saglasnost za upotrebu istih u svrhu ovog notarskog zapisa. -----

Notar vrši uvid u sljedeću dokumentaciju u originalu i istu prilaže izvorniku u fotokopiji:-----

1. List nepokretnosti 5973, KO Podgorica III, izdat od strane Uprave za nekretnine Crne Gore, Područna jedinica Podgorica, dana 05.11.2025. godine;-----
2. Odluka o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu označenom kao katastarska parcela broj 5004/4 KO Podgorica III, radi izgradnje trafostanice TS 10/0, 4kV 2x630kVa „19.DECEMBAR- Nova“ sa uklapanjem u VN mrežu, donijeta od strane gradonačelnika Glavnog grada- Podgorice, zavedena pod brojem 01-018/25-6990 dana 23.10.2025. godine;-----
3. Odluka o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa: izgradnja TS 10/0, 4kV 2x630kVa „19.DECEMBAR- Nova“ sa uklapanjem u VN mrežu na kat.parceli broj 5004/1 KO Podgorica III, u Podgorici, donijeta od strane gradonačelnice Glavnog grada- Podgorice, zavedena pod brojem 01-018/24-2629 dana 05.04.2024. godine;-----
4. Punomoćje UZZ 2224/2024, sačinjeno i ovjereno od strane ovog notara, dana 17.09.2024. godine;-----
5. Specijalno punomoćje broj 13-421/25-45 od 30.10.2025. godine;-----
6. Punomoćje UZZ 164/2024, sačinjeno i ovjereno od strane notara Darka Ćurića iz Podgorice, dana 18.04.2024. godine;-----
7. Saglasnost, Broj: 10-10-31754, izdata od strane Crnogorskog Elektrodistributivnog Sistema d.o.o. Podgorica, dana 30.10.2025. godine;-----
8. Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti-građevinskog zemljišta na kat. parceli br. 5004/4 KO Podgorica III, radi izgradnje trafostanice „19.DECEMBAR- Nova“ u zahvatu DUP-a „Stambena zajednica VII- Stara Varoš“ u Podgorici, sačinjena od strane Sonje Ivanović, dipl.ing. građ od septembra 2025. godine;-----
9. Rješenje Notarske komore Crne Gore NKCG-PG-206/2025, od 28.10.2025.godine.-----

Prethodne napomene-----

Notar je uvidom u List nepokretnosti 5973, KO Podgorica III, izdat od strane Uprave za nekretnine Crne Gore, Područna jedinica Podgorica, dana 05.11.2025. godine, utvrdio da je kao nosilac prava svojine na predmetnoj nepokretnosti u obimu 1/1, upisan Prodavac, CRNA GORA- SUBJEKT RASPOLAGANJA GLAVNI GRAD PODGORICA, sa gore navedenim podacima.-----

Notar je uvidom u List nepokretnosti 5973, KO Podgorica III, izdat od strane Uprave za nekretnine Crne Gore, Područna jedinica Podgorica, dana 05.11.2025. godine, utvrdio da u istom ne postoje upisani tereti i ograničenja.-----

Notar je ovlašćenje za zastupanje DIREKCIJE ZA IMOVINU GLAVNOG GRADA - PODGORICA, sa sjedištem u Podgorici, ulica Jovana Tomaševića 2A od strane punomoćnika Kristine Ivanović utvrdio uvidom u Punomoćje UZZ 2224/2024, sačinjeno i ovjereno od strane ovog notara, dana 17.09.2024. godine i Specijalno punomoćje broj 13-421/25-45 od 30.10.2025. godine.-----

Ovdje prisutna Kristina Ivanović izjavljuje da nije došlo do promjene u njegovim ovlaštenjima za zastupanje, da su ona na snazi i da nisu opozvana.-----

Notar je ovlaštenje za zastupanje privrednog društva „Crnogorski Elektrodistributivni Sistem“ d.o.o. Podgorica, PIB/matični broj: 03099873, registarski broj: 50766918, sa adresom sjedišta i prijema službene pošte u Podgorici, Ivana Milutinovića 12 od strane Aleksandra Nenezića utvrdio uvidom u Punomoćje UZZ 164/2024, sačinjeno i ovjereno od strane notara Darka Ćurića iz Podgorice, dana 18.04.2024. godine i Saglasnost, Broj: 10-10-31754, izdata od strane Crnogorskog Elektrodistributivnog Sistema d.o.o. Podgorica, dana 30.10.2025. godine.-----

Ovdje prisutni Aleksandar Nenezić izjavljuje da nije došlo do promjene u njegovim ovlaštenjima za zastupanje privrednog društva „Crnogorski Elektrodistributivni Sistem“ d.o.o. Podgorica.-----

Notar je stranke upozorio na član 34, stav 1 i 3 i član 40, stav 2, tačka 1 Zakona o državnoj imovini, kojima je propisano da opština odlučuje o sticanju i raspolaganju pravima koja joj pripadaju, te da se prodaja stvari i drugih dobara u državnoj imovini vrši neposrednom pogodbom, pored ostalih i u slučaju prenosa zemljišta radi izgradnje objekata za potrebe državnih organa i organizacija, organa i organizacija jedinica lokalne samouprave i organizacija koje obavljaju javnu službu, koji posluju sredstvima u državnoj svojini, kao i drugih objekata u državnoj svojini, a u kojem slučaju nije potrebna prethodna saglasnost Vlade, nakon čega stranke prilažu notar u Odluku o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu označenom kao katastarska parcela broj 5004/4 KO Podgorica III, radi izgradnje trafostanice TS 10/0, 4kV 2x630kVa „19.DECEMBAR- Nova“ sa uklapanjem u VN mrežu, donijetu od strane gradonačelnika Glavnog grada- Podgorice, zavedena pod brojem 01-018/25-6990 dana 23.10.2025. godine, te notar konstatuje da se može pristupiti daljem zaključenju notarskog zapisa.-----

Stranke izjavljuju da lokacija za izgradnju trafostanice na dijelu katastarske parcele broj 5004/1 KO Podgorica III (od koje je nakon sprovedene djelimične parcelacije nastala nepokretnost koja je predmet ovog notarskog zapisa) određena je Odlukom o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa: izgradnja TS 10/0, 4kV 2x630kVa „19.DECEMBAR- Nova“ sa uklapanjem u VN mrežu na kat.parceli broj 5004/1 KO Podgorica III, u Podgorici, donijetom od strane gradonačelnice Glavnog grada- Podgorice, zavedena pod brojem 01-018/24-2629 dana 05.04.2024. godine, a koja se prilaže ovom notarskom zapisu.-----

Notar je uvidom u Rješenje Notarske komore Crne Gore NKCG-PG-206/2025, od 28.10.2025.godine utvrdio da je ovlašten za zaključenje ovog pravnog posla. -----

Notar je stranke podučio mogućnosti da neposredno prije sačinjavanja ovog notarskog zapisa, izvrši neposredni uvid u evidenciju katastra nepokretnosti, 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 došlo do promjene podataka koji se upisuju u listu nepokretnosti za predmetnu nekretninu, kao i na mogućnost nesaglasnosti predloženog izvoda iz lista nepokretnosti i podataka upisanih u evidenciji katastra nepokretnosti. Nakon toga, stranke izjavljuju da su to razumjele, da je izvršen neposredni uvid Notara u evidenciju katastra nepokretnosti, da je pribavljen zvanični list nepokretnosti sa portala e uprave i da prihvataju sve

eventualne posljedice i rizike u vezi s tim.

Prisutne stranke, nakon što je Notar ispitao njihovu pravu volju, na osnovu predloženog činjeničnog stanja i predložene dokumentacije i nakon što im je objasnio sve pravne mogućnosti za zaštitu njihovih interesa, nakon što ih je upozorio na pravni domet ovog pravnog posla, a posebno ukazao na pravne rizike vezane za zaključenje ovog Ugovora, saglasno izjavljuju da su voljne da pristupe sačinjavanju ovog notarskog zapisa.

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI

I PREDMET KUPOPRODAJE

Nakon razgovora sa ugovornim stranama i uvidom u List nepokretnosti 5973, KO Podgorica III, Notar je ustanovio da je predmet kupoprodaje sljedeća nepokretnost:

- katastarska parcela broj 5004, podbroj 4, potes Zabjelo, po načinu korišćenja Njiva 3. klase, površine 75 m²,

na kojoj je kao nosilac prava svojine u obimu 1/1 upisan Prodavac, CRNA GORA- SUBJEKT RASPOLAGANJA GLAVNI GRAD PODGORICA, sa gore navedenim podacima.

II PRODAJA

Prodavac se obavezuje prenijeti pravo svojine u obimu 1/1 na Kupca na nepokretnosti iz člana I ovog Ugovora, tako da Kupac postane nosilac prava svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti koja je predmet ovog notarskog zapisa, a Kupac se obavezuje Prodavcu isplatiti kupoprodajnu cijenu u cjelosti.

Pravo svojine na nepokretnosti iz člana I ovog Ugovora prenosi se radi izgradnje trafostanice TS 10/0, 4kV 2x630kVa „19.DECEMBAR- Nova“ sa uklapanjem u VN mrežu.

III CIJENA

Cijena nepokretnosti iz člana I ovog Ugovora iznosi 18.225,00€, odnosno 243,00 € po 1 m² shodno Izvještaju o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti-građevinskog zemljišta na kat. parceli br. 5004/4 KO Podgorica III, radi izgradnje trafostanice „19.DECEMBAR- Nova“ u zahvatu DUP-a „Stambena zajednica VII- Stara Varoš“ u Podgorici, sačinjen od strane Sonje Ivanović, dipl.ing. građ od septembra 2025. godine, i istu se Kupac obavezuje isplatiti na račun Prodavca broj 540-2663-13 koji se vodi kod Erste Banke A.D. Podgorica u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja ovog Ugovora.

Rok isplate kupoprodajne cijene je bitan element ovog pravnog posla i nepoštovanje istog sa sobom povlači prestanak pravnog dejstva i raskid ovog Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti.

IV ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE

Nepokretnost se prodaje bez garancije da ima površinu navedenu u katastru nepokretnosti.---
Prodavac izjavljuje da mu nikakvi skriveni nedostaci nisu poznati. Kupac je obišao nepokretnost koja je predmet kupoprodaje i izvršio uvid u stvarno stanje.-----

Prodavac garantuje da je predmetna nepokretnost slobodna od upisanih i neupisanih prava i ograničenja, kao i da je ne terete nikakva potraživanja, osigurana neuknjiženom hipotekom, kamate, porezi i doprinosi.-----

Prodavac izjavljuje da je predmetna nepokretnost nije predmet Ugovora o zakupu.-----

Notar je poučio ugovorne strane posljedicama 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, a ako je Prodavac za njih znao, ili je mogao znati, odnosno znao da se mogu očekivati, a nije ih saopštio Kupcu.-----

Prodavac garantuje i jemči pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću Kupcu punu zaštitu od evikcije, a naročito garantuje da je titular prava svojine na predmetnoj nepokretnosti, te ovlašćuje Kupca da suprostavi svoje pravo svim trećim licima, kao i prema samom Prodavcu, a posebno da zahtijevaju zaštitu povrijeđenog prava sredstvima koja se koriste za zaštitu knjižnih prava.-----

V PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI

Posjed predmetne nepokretnosti prelazi na Kupca na dan isplate kupoprodajne cijene u cjelosti, a do kojeg dana je Prodavac dužan osloboditi nekretninu od lica i izmiriti sve dažbine koje terete predmetnu nepokretnost.-----

VI IZJAVA ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)

Prodavac je saglasan da se Kupac na osnovu ovog pravnog posla može uknjižiti kod nadležne Uprave za nekretnine sa pravom svojine u obimu od 1/1 na nepokretnosti bliže opisanoj u članu I ovog Ugovora, odmah nakon zaključenja ovog notarskog zapisa, bez njegove dalje saglasnosti i prisustva, uz Potvrdu/Izjavu Prodavca o isplati kupoprodajne cijene u cjelosti.-----

Kao dokaz da je kupoprodajna cijena isplaćena u cjelosti, ima se smatrati pisana i ovjerena potvrda Prodavca, ili Izvod iz banke koji potvrđuje da je kupoprodajna cijena isplaćena na način opisan u članu III.-----

VII TROŠKOVI I POREZI

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 u vezi s tim, kao i porez na promet nepokretnosti, po osnovu ovog Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti snosi Kupac.-----

VIII PRAVO PREČE KUPOVINE-----

U konkretnom slučaju, ispitavši sve okolnosti, Notar je saopštio strankama da ne postoji zakonsko pravo preče kupovine, niti je upisano ugovorno pravo preče kupovine. Prodavac istovremeno izjavljuje da ne postoji neupisano ugovorno pravo preče kupovine.-----

IX ZAVRŠNE ODREDBE-----

Stranke su saglasne da u slučaju postojanja grešaka tehničke prirode nastalih prilikom izrade ovog notarskog zapisa, Notar izvrši ispravku istih bez njihovog prisustva i posebne saglasnosti, kao i da tako ispravljen notarski zapis dostavi nadležnim organima.-----

X POUKE I UPOZORENJA-----

Notar poučava stranke i na sljedeće:-----
da se pravo svojine stiče upisom u evidenciju katastra nepokretnosti,-----
da će Notar po službenoj dužnosti, otpravak ovog Ugovora dostaviti Upravi za nekretnine, Upravi lokalnih javnih prihoda Glavnog grada Podgorice, Zaštitniku imovinsko-pravnih interesa Crne Gore i Upravi za državnu imovinu Crne Gore,-----
da je shodno važećim zakonskim propisima sticalac nekretnine dužan obračunati i platiti porez na promet nepokretnosti u roku od 15 (petnaest) dana od dana potpisivanja ovog Ugovora, odnosno od dana kada steknu uslovi za obračun i naplatu poreza na promet nepokretnosti, ukoliko ne ispunjava neki od uslova predviđenih za oslobođenje od poreza na promet nepokretnosti;-----

da je shodno Zakonu o državnom premjeru i katastru nepokretnosti, zahtjev za upis prava svojine na nepokretnosti Kupac dužan da podnese u roku od 15 (petnaest) dana od dana sticanja uslova za uknjižbu, te da će ukoliko to ne uradi u predviđenom roku za ovaj prekršaj biti kažnjen novčanom kaznom.-----

Nakon toga Kupac ovlašćuje Notara da na osnovu ovog pravnog posla u njegovo ime podnese zahtjev za upis prava svojine nadležnoj Upravi za nekretnine.-----

Od ove notarski obrađene isprave otpravak izvornika dobijaju:-----

Prodavac (1x),-----

Kupac (1x),-----
Uprava lokalnih javnih prihoda Glavnog grada Podgorice,-----
Uprava za nekretnine (1x),-----
Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1x),-----
Uprava za državnu imovinu Crne Gore (1x),-----
Banka (1x).-----

Naknada Notara za obradu ovog notarskog zapisa obračunata je u skladu sa tarifnim brojem 1 i tarifnim brojem 19 tačka 1 notarske tarife u iznosu od 130,00 €.-----
PDV (21 %) je obračunat u iznosu od 27,30 €.-----
Ukupna naknada Notara za obradu ovog notarskog zapisa obračunata je u iznosu od 157,30 €.---

U skladu sa Pravilnikom o radu notara ovaj notarski zapis sadrži devet priloga.-----

Nakon što je Notar pročitao tekst ovog notarskog zapisa, stranke izjavljuju da su razumjele sadržinu i pravne posljedice ovog pravnog posla kojeg slobodnom voljom odobravaju i u prisustvu Notara, kako slijedi, svojeručno potpisuju, nakon čega je ovaj notarski zapis potpisao i sam Notar.-----

U Podgorici, dana 05.11.2025. godine, završeno u 10:45 časova.-----

PRODAVAC

Crna Gora Subjekt Rasplaganja Glavni Grad Podgorica
DIREKCIJA ZA IMOVINU GLAVNOG GRADA – PODGORICA
Punomoćnik

Kristina Ivanović Kristina Ivanović

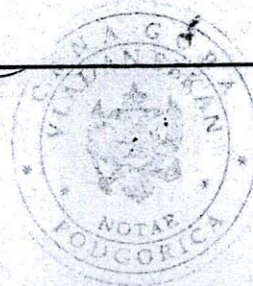
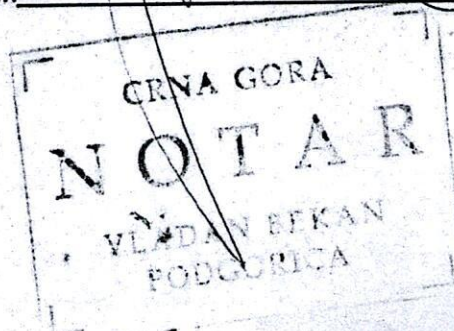
KUPAC

„Crnogorski Elektrodistributivni Sistem“
d.o.o. Podgorica
punomoćnik

Aleksandar Nenezić Aleksandar Nenezić

Notar

Vladan Bekan Vladan Bekan



Ja, NOTAR Vladan Bekan iz Podgorice ul. Slobode broj 47, potvrđujem da sam ovaj otpравак uporedio sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdio da se doslovno podudara sa izvornikom.-----

Ovaj otpравак je ovjeren, potpun i **sadrži sljedeće priloge i to:**-----

1. List nepokretnosti 5973, KO Podgorica III, izdat od strane Uprave za nekretnine Crne Gore, Područna jedinica Podgorica, dana 05.11.2025. godine;-----

2. Odluka o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu označenom kao katastarska parcela broj 5004/4 KO Podgorica III, radi izgradnje trafostanice TS 10/0, 4kV 2x630kVa „19.DECEMBAR- Nova“ sa uklapanjem u VN mrežu, donijeta od strane gradonačelnika Glavnog grada- Podgorice, zavedena pod brojem 01-018/25-6990 dana 23.10.2025. godine;-----

3. Odluka o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa: izgradnja TS 10/0, 4kV 2x630kVa „19.DECEMBAR- Nova“ sa uklapanjem u VN mrežu na kat.parceli broj 5004/1 KO Podgorica III, u Podgorici, donijeta od strane gradonačelnice Glavnog grada- Podgorice, zavedena pod brojem 01-018/24-2629 dana 05.04.2024. godine;-----

4. Punomoćje UZZ 2224/2024, sačinjeno i ovjereno od strane ovog notara, dana 17.09.2024. godine;-----

5. Specijalno punomoćje broj 13-421/25-45 od 30.10.2025. godine;-----

6. Punomoćje UZZ 164/2024, sačinjeno i ovjereno od strane notara Darka Ćurića iz Podgorice, dana 18.04.2024. godine;-----

7. Saglasnost, Broj: 10-10-31754, izdata od strane Crnogorskog Elektrodistributivnog Sistema d.o.o. Podgorica, dana 30.10.2025. godine;-----

8. Izveštaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti-građevinskog zemljišta na kat. parceli br. 5004/4 KO Podgorica III, radi izgradnje trafostanice „19.DECEMBAR- Nova“ u zahvatu DUP-a „Stambena zajednica VII- Stara Varoš“ u Podgorici, sačinjena od strane Sonje Ivanović, dipl.ing. građ od septembra 2025. godine;-----

9. Rješenje Notarske komore Crne Gore NKCG-PG-206/2025, od 28.10.2025.godine.-----

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

Broj: UZZ 3191/2025

U Podgorici, dana 05.11.2025. godine

NOTAR
VLADAN BEKAN

