



Crna Gora - Glavni grad - Podgorica
DIREKCIJA ZA IMOVINU
Ul. Jovana Tomalakovica 26, Podgorica

Broj

13-421/25-537

Datum:

02.04.2026

CRNA GORA
NOTAR
MAJA ĐURASOVIĆ
BULEVAR DŽORDŽA VAŠINGTONA 3/15
PODGORICA

OTPRAVAK
IZVORNIKA

UZZ 107/2026
NKCG-PG-44/2026

Dana 20.3.2026. godine (dvadesetog marta dvije hiljade dvadeset šeste) u 14:00h (četnaest časova), pred ovim notarom su, sa zahtjevom da na osnovu njihove izjave volje, sačinim u formi notarskog zapisa „Ugovor o prodaji nepokretnosti“, pristupili:-----

1. GLAVNI GRAD - PODGORICA, kojeg u pravnom poslu zastupa Direkcija za imovinu, a nju po

Punomoćnik izjavljuje da nije bilo izmjena u volji davaoca punomoćja od dana izdavanja punomoćja do dana sačinjavanja pravnog posla, tj. da je punomoćje validno.-----

Podaci o imenu oca, adresi stanovanja, mjestu rođenja i zanimanju upisani su po kazivanju kupaca.-----

U skladu sa odredbama Zakona o zaštiti podataka o ličnosti stranke izjavljuju da su saglasne da se njihovi lični podaci iz identifikacionih isprava mogu koristiti u ovom pravnom poslu u mjeri u kojoj je to neophodno, te da su saglasni da notar sačini kopije njihovih identifikacionih isprava i iste čuva u arhivi uz izvornik.-----

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

UVODNE NAPOMENE

Između ugovornih strana nije sporno sledeće:

-Da imaju namjeru da zaključe ugovor radi prenosa prava susvojjine uz naknadu na nepokretnostima koje se nalaze na teritoriji Glavnog grada – Podgorice, a shodno Odluci gradonačelnika Glavnog grada-Podgorice.

-Da se pravo susvojjine prenosi radi kompletiranja urbanističke parcele broj UPB2914/1 u zahvatu UP-a „Stara Varoš“ izmjene i dopune u Podgorici.

-Da zaključuju ugovor sa odloženim rokom plaćanja cijene, zbog čega će se ugovornim stranama izdati djelimičan otpravak izvornika, koji im služi za transfer novca, a cjelovit u vrijeme kad ugovorena cijena bude isplaćena.

Radi realizacije namjere u vezi sa gore navedenim ugovorne strane su notaru priložile dokumentaciju, koja je uz saglasnost ugovornih strana, u originalu ili kopirana u notarskoj kancelariji i čini prilog ugovoru:

- 1.Ličnu kartu punomoćnika prodavca.
- 2.Punomoćje UZZ 358/2026 od 11.2.2026. godine, notara Vladana Bekana, za zastupanje prodavca, sa specijalnim punomoćjem za zaključenje ovog pravnog posla.
- 3.Ličnu kartu kupca 1 i kupca 2.
- 4.Odluku gradonačelnika Glavnog grada-Podgorice o prenosu prava susvojjine na građevinskom zemljištu radi kompletiranja urbanističke parcele broj UPB2914/1 u zahvatu UP-a „Stara Varoš“ izmjene i dopune u Podgorici, broj 01-018/26-1343 od 6.3.2026.godine (šestog marta dvije hiljade dvadeset šeste) (u daljem tekstu: **Odluka Glavnog grada**).
- 5.List nepokretnosti broj **892 KO Podgorica III**, Uprave za nekretnine PJ Podgorica.
- 6.List nepokretnosti broj **1495 KO Podgorica III**, Uprave za nekretnine PJ Podgorica.
- 7.Izjava – Saglasnost kupaca, broj 13-421/25-537 od 26.2.2026. godine.
- 8.Izveštaj Sektora za tehničku pripremu i poslove evidencije - po predmetu br. 13-421/25-537 od 23.2.2026. godine.
- 9.Izveštaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti, Direkcije za imovinu broj: 13-421/25-537 od 13.2.2026.godine (u daljem tekstu: **Izveštaj o procjeni**).
- 10.Izjava geodete Geo engineering doo od 2.7.2025. godine.
- 11.Izvod iz DUP-a br. 08-332/25-2173 od 6.11.2025. godine.
- 12.Izvod iz planskog dokumenta Glavni grad Podgorica, Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, broj 08-332/25-2173 od 6.11.2025. godine.
- 13.Dopuna predmeta 13-421/25-537: Punomoćje kupca 1 od 25.8.2025. godine.
- 14.Zahtjev za otkup susvojjinskog dijela broj 01-018/25-5006 od 31.7.2025. godine.
- 15.Rješenje Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Podgorica, broj 101-919/22-18859 UP od 22.9.2023. godine.
- 16.Djelimična parcelacija po DUPU sa ciljem skidanja tereta uzurpacije od 10.3.2023. godine.
- 17.Rješenje Notarske komore Crne Gore broj NKCG-PG-44/2026 od 11.3.2026.godine.

Notar potvrđuje da su prilozi vjerni originalu.

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. List nepokretnosti je notar pribavila elektronskim putem, a ostale 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 prihvatila priloge kao vjerodostojne u pogledu identifikacije učesnika i nepokretnosti koje su predmet prodaje (prema priloženim dokazima), a iz razgovora sa ugovornim stranama utvrdila da su sposobne i ovlašćene i da imaju pravu i ozbiljnu volju, da u prisustvu notara, koja postupa u okviru propisanih nadležnosti, zakluče:

UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI

1 PREDMET PRODAJE

1.1 Na osnovu lista nepokretnosti broj 892 KO Podgorica III utvrđuje se da je Crna Gora-subjekt raspolaganja Glavni grad Podgorica, u obimu prava susvojine od 5/257 upisan kao nosilac prava susvojine na nepokretnostima:

Iz "A" lista označenim kao:

- katastarska parcela broj 2914/1, plan skica 22 37/7, potes: Keše Djurovića, način korišćenja: zemljište pod zgradom, broj zgrade 1, površine 119 m²,

- katastarska parcela broj 2914/1, plan skica 22 37/7, potes: Keše Djurovića, način korišćenja: dvorište, površine 138 m².

1.2 U "G" listu na predmetnim nepokretnostima ne postoje upisani tereti i ograničenja, kao ni aktivni zahtjevi.

1.3 Ugovorne strane izjavljuju da su upoznate da je na kat. parceli 2914/1 izgrađen objekat porodična stambena zgrada, broj zgrade 1, površine 119 m², na kojem je upisan teret „nema dozvolu“. Notar je u vezi sa upisanim teretom, poučila ugovorne strane na pravnu prirodu i moguće posledice, a naročito na odredbe zakona koje propisuju da će se bespravni objekti koji ne budu legalizovani u skladu sa zakonom ukloniti. Nakon toga, ugovorne strane izjavljuju da se pravo susvojine na predmetnim nepokretnostima prenosi radi kompletiranja urbanističke parcele broj UPB2914/1, a u cilju rješavanja imovinsko pravnih odnosa, te da je neophodan otkup predmetnih nepokretnosti kao preduslov za postupak legalizacije objekta. Dodaju da će navedene pravne radnje u postupku legalizacije preduzimati bez posredovanja notara.

1.3.1 U Odluci Glavnog grada i izvještaju Sektora za tehničku pripremu i poslove evidencije navedeno je da granica urbanističke parcele UP B2914/1 koju čine predmetne nepokretnosti zadire u površinu od 2 m² u katastarsku parcelu 2914/2 (privatna svojina), za koju nije dostavljena saglasnost u postupku parcelacije po UP-u, shodno čemu se predmetni elaborat zove djelimična parcelacija po UP-u što ne remeti zahtjev kupaca u vezi otkupa susvojinskog dijela u cilju dokompletiranja urbanističke parcele.

2 PRENOS - OBAVEZE PRODAVCA

2.1 Prodavac se obavezuje da prenese pravo susvojine na kupce, u obimu prava od po 1/2 od prava koje

pripada prodavcu, na nepokretnostima označenim u članu 1 (jedan) kad ugovorena cijena bude isplaćena.

2.2 Ugovorne strane saglasno izjavljuju da su kupci već u državini predmetnih nepokretnosti.

3 UGOVORENA NAKNADA

3.1 Kupci se obavezuju da Prodavcu isplate naknadu u iznosu od po 1.270,00€ (hiljadu dvije stotine sedamdeset eura), što ukupno iznosi 2.540,00 € (dvije hiljade petsto četrdeset eura). Ugovorenu naknadu kupci će isplatiti na žiro račun budžeta Glavnog grada-Podgorice kod CKB banke broj 510-1068-37 shodno Odluci Glavnog grada, sa računa kupca 1 broj 510260298121028737 kod CKB banke i računa kupca 2 broj 5101229635-45 CKB banke u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja ugovora.

3.2 Ugovorne strane su saglasne da rok za isplatu ugovorene cijene predstavlja bitan elemenat ugovora. Takođe su saglasne ukoliko kupci ne isplati cijenu u ugovorenom roku da se ugovor raskida po sili zakona.

3.3 Na pouku notara na pravne posljedice i zakonske odredbe o prekomjernom oštećenju, ugovorne strane izričito izjavljuju da je naprijed navedena cijena stvarno ugovorena i određena na osnovu priloženog izvještaja o procjeni.

4 IZJAVE I JEMSTVA

4.1 Prodavac garantuje kupcima da:

-predmetne nepokretnosti nisu opterećene upisanim ili neupisanim teretima, te da nisu predmet bilo kog sudskog ili vansudskog spora.

-na predmetnim nepokretnostima ne postoji ugovoreno ili zakonsko pravo preče kupovine, niti koje drugo stvarno ili obligaciono pravo sa kojim kupci nisu upoznati,

-ne postoje zakonska, sudska, ugovorena ili na drugi način ustanovljena ograničenja za prenos prava susvojine,

-na nepokretnostima ne postoje registrovane ili neregistrovane stvarne službenosti,

-u vezi nepokretnosti nije zaključen ugovor, niti bilo koji drugi pravni posao čije bi dejstvo moglo nastupiti nakon zaključenja ovog ugovora.

4.2 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.

5 IZJAVA ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)

Prodavac potvrđuje da je primio cjelokupan iznos ugovorene cijene, radi čega dozvoljava kupcima da uknjiže pravo susvojine u obimu prava od po 1/2 od prava koje pripada prodavcu na nepokretnostima označenim u članu 1 (jedan) ugovora.

6 DJELIMIČAN OTPRAVAK IZVORNIKA

6.1 Ugovorne strane su saglasne da se tekst člana 5 prekrije klauzulom: "izostavljeno zbog izdavanja dijela otpravka" u primjerku otpravka za ugovorne strane, da se ugovornim stranama izda djelimičan, a

otpravak izvornika:-----

-sa članom 5 kad notar dobije obavještenje od Prodavca da je ugovorena cijena isplaćena u skladu sa ugovorenim.-----

6.2 Djelimičan otpravak izvornika služi kupcima za transfer novca.-----

7 MATERIJALNI I PRAVNI NEDOSTACI-----

7.1 Prodavac garantuje kupcima da predmetne nepokretnosti nemaju pravnih nedostataka. Ugovorne strane su saglasne da prodavac ne odgovara za materijalne nedostatke, budući da su kupci već u državini nepokretnosti, dok odgovara za pravne ukoliko postoje okolnosti koje isključuju, umanjuju ili ograničavaju prava kupaca o čijem postojanju kupci nisu obaviješteni, niti bi pristali da uzmu stvar (nepokretnosti) opterećene tim pravom.-----

7.2 Prodavac se obavezuje da će u zakonskom roku štiti kupce od eventualnih zahtjeva u vezi sa nepokretnostima upućenih od trećih lica (zaštita od evikcije) i da će kupcima nadoknaditi troškove i eventualnu štetu ako bi se naknadno utvrdili pravni nedostaci.-----

8 TROŠKOVI I POREZI-----

8.1 Notar je poučila ugovorne strane da za troškove u vezi sa notarskim zapisom odgovaraju solidarno i da mogu drukčije ugovoriti, pa, nakon toga, stranke izjavljuju da će troškove notarskog zapisa platiti kupci.-----

8.2 Ugovorne strane su saglasne da godišnji porez na imovinu za 2026. godinu (dvije hiljade dvadeset šestu) plate kupci srazmjerno svojim udjelima.-----

9 NADLEŽNOST SUDA-----

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

10 SAGLASNOST I ODOBRENJA-----

Zastupnik prodavca ističe da je ovlašćen da raspolaže predmetnim nepokretnostima, da je promet dozvoljen i usklađen sa pravnim aktima, radi čega izjavljuje da u vezi prenosa prava susvojine na predmetnim nepokretnostima nema ograničenja, te da se prenos vrši po osnovu Odluke Glavnog grada. Takođe izjavljuje da je Odluka na snazi, da od dostavljanja Odluke nije protekao rok od 20 (dvadeset) dana.-----

11 PODNOŠENJE ZAHTJEVA ZA UPIS PRAVA I SAGLASNOST ZA PRIBAVLIJANJE LISTA NEPOKRETNOSTI-----

11.1 Kupci su saglasni da uplate administrativnu taksu u iznosu od 15,00 € (petnaest eura), sa ovlašćenjem notara da podnese zahtjev za upis prava iz ugovora.-----

11.2 Suvlasnici nepokretnosti su saglasni da notar elektronskim putem sa sajta Uprave za nekretnine

pribavi list nepokretnosti za potrebe sačinjavanja pravnog posla. -----

12 OVLAŠĆENJE ZA ISPRAVKU GREŠAKA-----

Ugovorne strane ovlašćuju notara da može, nakon izdavanja otpravka izvornika, jednostranom pisanom izjavom (službenom zabilježkom) 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.-----

13 POUKE I UPOZORENJA-----

Notar je upozorila i poučila ugovorne strane u sledećem:-----

1. Da ugovor kao cjelovit akt predstavlja pravni osnov za uknjižbu prava susvojinje kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica.-----
2. Da djelimičan otpravak izvornika služi kupcima za transfer novca.-----
3. Da pravni nedostaci ne oslobađaju odgovornosti proclavca ukoliko su nepokretnosti u času prelaska rizika na kupce imale nedostatke koji su prodavcu bili poznati ili nisu mogli ostati nepoznati, kao i to da prodavac odgovara i za one nedostatke koji se pojave poslije prelaska rizika na kupce ako su posledice uzroka koji je postojao prije toga.-----
4. Da je notar u obavezi da ugovor dostavi nadležnim organima, radi postupanja u skladu sa ovlašćenjima.-----
5. Na obavezu kupaca, pod prijetnjom izricanja novčane kazne, da u roku od 15 (petnaest) dana od zaključenja ugovora podnesu Upravi lokalnih javnih prihoda PJ Podgorica poresku prijavu sa dokazom o plaćenom porezu na promet nepokretnosti.-----
6. Na mogućnost da kupci sačekaju sa isplatom cijene do upisa predbilježbe prava susvojinje na nepokretnostima iz ugovora na njihovo ime ili konačnog upisa kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica bez tereta i ograničenja ili da je uplate na notarev prolazni račun za stranke, sa nalogom da notar deponovan iznos uplati prodavcu nakon što se kupci uknjiže kao suvlasnici predmetnih nepokretnosti. Kupci su od predloženih mjera obezbjeđenja odustali.-----
7. Na mogućnost nastupanja neželjenih posledica u pogledu realizacije pravnog posla usled namjere kupaca da isplate ugovorenu cijenu bez istovremenog sticanja prava suvlasništva. Kupci i pored upozorenja istrajavaju u zaključenju ugovora, uz izjavu prodavca da nije i da neće raspolagati sa nepokretnostima iz ugovora.-----
8. Na mogućnost ugovaranja sredstava obezbjeđenja prodavcu za isplatu ugovorene cijene, uspostavljanje hipoteke na imovini kupaca, podvrgavanja neposrednom izvršenju, davanje ličnih mjenica, bankarskih garancija i sl. Ugovorne strane su shvatile značaj i mogućnost predloženog, saglasne da ne žele da ugovore predložena sredstva obezbjeđenja, preuzimajući rizik odluke na sebe.-----
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.-----
10. Da je notarski zapis sačinjen se na osnovu isprava i izjava koje su ugovorne strane dostavile notaru, te da odgovaraju za istinitost datih izjava i vjerodostojnost dostavljenih isprava.-----

14 ZAVRŠNE ODREDBE-----

Djelimičan otpravak izvornika dostavljen:-----

- Prodavcu, jedan primjerak, na dan zaključenja ugovora.
- Kupcima, po jedan primjerak, koji im služe za transfer novca.
- Zaštitniku imovinsko-pravnih interesa Crne Gore, na dan zaključenja ugovora.
- Državnom tužilaštvu Crne Gore, na dan zaključenja ugovora.
- Državnoj revizorskoj instituciji, na dan zaključenja ugovora.
- Upravi lokalnih javnih prihoda, jedan primjerak, na dan zaključenja ugovora.

-Opravci izvornika dostavljeni:

- Prodavcu, jedan primjerak, u vrijeme kad notar dobije obavještenje da je ugovorena cijena isplaćena,
- Kupcima, dva primjerka, u vrijeme kad notar dobije obavještenje da je ugovorena cijena isplaćena.

Obračun naknade:

Naknada za sastav izvornika obračunata je po: TB 1 u iznosu od 70,00 €, TB 21/3 u iznosu od 3,50 €, TB 19 u iznosu od 10,00 €, PDV 21 % u iznosu 17,53 €, što ukupno za uplatu iznosi **101,03 €**. Kupci potpisom na notarskom zapisu potvrđuju da su primili fiskalni račun.

Broj strana i priloga:

IzvorNIK se sastoji od 7 (sedam) strana.

Saglasnost za paraf i potpis:

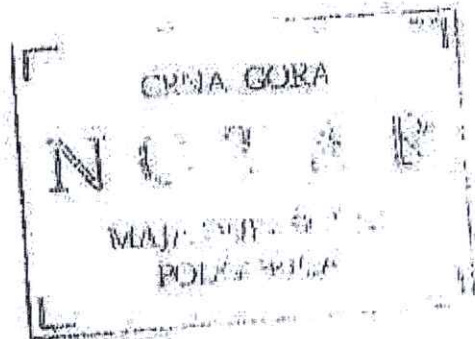
Notar je izvornik pročitala ugovornim stranama, koje izjavljuju da su ga razumjele i da sadržina odgovara njihovoj slobodno izraženoj volji, u znak čega stranice izvornika parafiraju i na kraju potpisuju, a nakon njih to čini i notar.

UGOVORNE STRANE:

Prodavac,
GLAVNI GRAD - PODGORICA
 Direkcija za imovinu
 punomoćnik, Jana Sekulić
Jana Sekulić

Kupac 1,

Kupac 2,





CRNA GORA

NOTAR Maja Đurasović

Bulevar Džordža Vašingtona br. 3/15, Podgorica

UZZ 107/2026

POTVRDA OTPRAVKA CJELOVITOG IZVORNIKA

Ja, notar Maja Đurasović, _____

POTVRĐUJEM _____

da sam ovaj otpравak uporedila sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da je doslovno podudaran sa izvornikom. _____

Ovo je cjelovit otpравak nakon što su stekli uslovi za izdavanje cjelovitog otpравka UZZ 107/2026, u kojem je sadržana clausula intabulandi. Ovjeren je, sastoji se od 7 (sedam) strana, sačinjen je za prodavca Glavni grad Podgorica. _____

Podgorica, 1.4.2026. godine. _____

