

NOTAR  
BOŠNJAK SLAVICA  
Ul.Oktobarske revolucije broj 131/1  
Podgorica, Crna Gora  
TEL/FAX: 020/625-162  
MOB: 067/674-835; 069/151-739  
e-mail: [notar.bosnjak@t-com.me](mailto:notar.bosnjak@t-com.me)

19/135



# OTPRAVAK

## OZNAKA SPISA

UZZ 492/2019  
NKCG-PG-155/2019

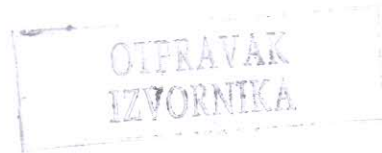
## PREDMET

UGOVOR O PRODAJI NEPOKRENOSTI

## STRANKE

GLAVNI GRAD PODGORICA  
IVANOVIĆ MIHAILO

CRNA GORA  
NOTAR  
Bošnjak Slavica  
Podgorica  
Ul.Oktobarske revolucije 131/1



IZVORNIK

B-460/19-135  
16.09.19

Dana 26.07.2019. (dvadeset šestog jula dvije hiljade devetnaeste) godine u 11:00 h (jedanaest časova) pred notarom Bošnjak Slavicom, sa službenim sjedištem u Podgorici, ul.Oktobarske revolucije 131/1, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volja, sačinim notarski zapis **Ugovor o prodaji nepokretnosti**, istovremeno su pristupili punomoćnik prodavca i kupci: -----

**1. GLAVNI GRAD PODGORICA (u daljem tekstu: Prodavac),** koga zastupa **Direkcija za imovinu**

dvadeset druge) godine, (u daljem tekstu: **Punomoćnik Prodavca**) i -----

**2. Gospodin. Ivanović Mihailo,**

(u daljem tekstu: **Kupac**) -----

Prodavac i Kupac u daljem tekstu biće označeni kao ugovorne strane. Podaci o adresi, mjestu rođenja, imenu oca, zanimanju i bračnom statusu stranaka uneseni su na osnovu njihovih izjava. 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, I u smislu Zakona o zaštiti podataka o ličnosti I drugih propisa o zaštiti ličnih podataka I daju svoju saglasnost za upotrebnu istih u svrhu ovog notarskog zapisa. Izrazi koji se u ovom zapisu koriste za fizička lica u muškom rodu, podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.-----

-----  
**U pripremnom postupku**, notar je identifikovao stranke, na osnovu gore navedenih ličnih dokumenata, koji su uz saglasnost stranaka fotokopirani i u fotokopiji priloženi uz izvornik ovog notarskog zapisa. -----

-----  
**PRETHODNE NAPOMENE**-----

-----  
Ovaj notar je na osnovu čl. 9. st. 4. i 5. Zakona o notarima i čl. 6. Privremenih pravila za primjenu čl. 9. st. 4. i 5. Zakona o notarima određen za sačinjavanje ovog notarskog zapisa, shodno Rješenju Notarske komore Crne Gore br. NK CG – PG – 155/2019 od 19.07.2019. (devetnaestog jula dvije hiljade devetnaeste) godine, koje se prilaže uz ovaj izvornik. -----

-----  
Ugovorne strane izjavljuju da žele da zaključe Ugovor o prodaji – prenosu prava svojine na nepokretnosti- građevinskom zemljištu radi kompletiranja urbanističke parcele.-----

**Stranke daju na uvid notaru sljedeće isprave:** -----

- Otpравak notarskog zapisa punomoćja UZZ br. 783/16 od 14.12.2016. (četnaestog decembra dvije hiljade šesnaeste) godine, sačinjenog u formi notarskog zapisa od strane notara Sonje Radović, sa službenim sjedištem u Podgorici. Uvidom u navedeno punomoćje notar je utvrdio ovlašćenje Punomoćnika Prodavca Dragica Vidić ovlašćena za zastupanje Prodavca u ovom pravnom poslu, odnosno da, u ime i za račun Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorice, koja zastupa Prodavca, može zaključiti ovaj pravni posao. -Punomoćnik Prodavca izjavljuje da je navedeno Punomoćje na snazi, da nije bilo promjena I da nije opozvano. -----

- Saglasnosti direktora Direkcije za imovinu broj 13-460/19-135 od 22.07.2019.(dvadeset drugog jula dvije hiljade devetnaeste) godine, kojom je data saglasnost punomoćniku Dragici Vidić po punomoćju UZZ br. 783/16 da u ime Glavnog grada Podgorica zaključi Ugovor na osnovu Odluke Gradonačelnika o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi kompletiranja urbanističkih parcela broj UP 4, I UP 6, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana-a „Konik- Stari Aerodrom III “ u Podgorici. -----

– Odluke Gradonačelnika o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi kompletiranja urbanističkih parcela broj UP 4, i UP 6, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana-a „Konik- Stari Aerodrom III “ u Podgorici broj 01-031/19-5501 od 12.07.2019. (dvanaestog jula dvije hiljade devetnaeste) godine kojom Glavni grad-Podgorica, kao subjekat raspolaganja, prenosi uz naknadu Kupcu Ivanović Mihailu pravo svojine na građevinskom zemljištu označenom kao kat. parcela broj 7891/7, površine 34 m2; kat. parcela broj 7892/8, površine 55 m2; kat. parcela broj 7892/9, površine 76 m2, iz lista

nepokretnosti br. 7665 KO Podgorica III, te kat. parcele broj 2090/1674, površine 3 m<sup>2</sup>, iz liista nepokretnosti br. 3217 KO Podgorica III, bez tereta I ograničenja, radi kompletiranja urbanističke parcele broj **UP 4, I urbanističke parcele UP 6 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Konik- Stari Aerodrom III "**, objavljena na sajtu Glavnog grada-Podgorice [www.podgorica.me](http://www.podgorica.me).-----

Uvidom u navedenu Odluku o prenosu prava svojine utvrđuje se da se ista odnosi na prenos prava svojine na navedenom zemljištu, radi kompletiranja **urbanističke parcele broj UP 4, I UP 6 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana-a „ Konik- Stari Aerodrom III, a urbanističku parcelu br. UP 4 I UP 6 pored naznačenih kat. parcela čini I zemljište označeno kao kat. parcela broj 7891/1, kat. parcela broj 7892/1, kat. parcela broj 2090/1512 ( UP 4), te kat. parcela broj 7892/3, i kat.parcela broj 7893/41 ( UP 6 ), ukupne površine 4.767 m<sup>2</sup>, upisane u listu nepokretnosti br. 7413 i 7663 KO Podgorica III, svojina u obimu prava 1/1 Ivanović Mihaila.**-----

- **List nepokretnosti 3217-izvod KO Podgorica III**, izdat od Uprave za nekrenine - PJ Podgorica br.101-956-39496/2019 od 25.07.2019. (dvadeset petog jula dvije hiljade devetnaeste) godine, iz kojeg je notar utvrdio da je u "A" listu ovog lista nepokretnosti upisana kat. parcela br.**2090, podbroj 1674, po načinu korišćenja pašnjak 3. klase, površine 3 m<sup>2</sup>**, na kojoj je u „B“ listu upisana svojina Crna Gora-Subjekat Raspolaganja Glavni Grad Podgorica. U "G" listu nisu evidentirani tereti i ograničenja; -----

Uvidom u prezentovani list nepokretnosti notar konstatuje da u listu nepokretnosti na navedenoj kat.parceli nije upisan osnov sticanja I da u "B" listu predmetnog lista nepokretnosti nije upisan tačan matični broj Glavnog Grada, te da bi bilo cjelishodno prije zaključenja ugovora izvršiti upis osnova sticanja I tačnog matičnog broja a nakon toga zaključiti predmetni ugovor. Nakon konstatacije notara, ugovorne strane izjavljuju da žele da zaključe predmetni ugovor prije upisa osnova sticanja I ispravke matičnog broja prodavca I da po tom osnovu prihvataju sve eventualne posledice I rizike.-----

**List nepokretnosti 7665-izvod KO Podgorica III**, izdat od Uprave za nekrenine - PJ Podgorica br.101-956-39485/2019 od 25.07.2019. (dvadeset petog jula dvije hiljade devetnaeste) godine, iz kojeg je notar utvrdio da je u "A" listu ovog lista nepokretnosti upisana kat.parcela broj 7891/7, po načinu korišćenja livada 2. Klase, osnov sticanja razmjena, površine 34 m<sup>2</sup>; kat. parcela broj 7892, podbroj 8, po načinu korišćenja voćnjak 3. Klase, osnov sticanja razmjena, površine 55 m<sup>2</sup>; kat. parcela broj 7892, podbroj 9, po načinu korišćenja voćnjak 3. Klase, osnov sticanaj razmjena, površine 76 m<sup>2</sup>, na kojim je u „B“ listu upisana svojina u obimu od 1/1 Glavni grad Podgorica. U "G" listu u pogledu navedenih nepokretnosti ne postoje upisani tereti I ograničenja; -----

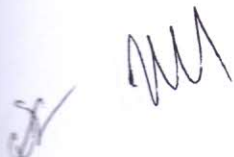
**List nepokretnosti 7413-prepis KO Podgorica III**, izdat od Uprave za nekrenine - PJ Podgorica br.101-

956-39486/2019 od 25.07.2019. (dvadeset petog jula dvije hiljade devetnaeste) godine, iz kojeg je notar utvrdio da je u "A" listu ovog lista nepokretnosti upisana kat. parcela broj 7891/1, broj zgrade 1 po načinu korišćenja porodična stambena zgrada, osnov sticanja pravni propis, površine 200 m<sup>2</sup>; kat. parcela broj 7891, podbroj 1, po načinu korišćenja dvorište, osnov sticanja pravni propis, površine 500 m<sup>2</sup>; kat. parcela broj 7892/1, po načinu korišćenja voćnjak 3. Klase, osnov sticanja pravni propis, površine 1649; kat. parcela broj 7892, podbroj 3, po načinu korišćenja voćnjak 3. Klase, osnov sticanja pravni propis, površine 1404 m<sup>2</sup>, na kojim je u „B“ listu upisana svojina u obimu od 1/1 Ivanović Mihaila. U "G" listu u pogledu navedenih nepokretnosti upisan je teret : **"zabilježba ugovora o zajedničkom ulaganju u izgradnji objekta UZZ br. 162/2019 od 04. 03.2019. godine, vrši se u korist investicije I izgradnja CG DOO"**; na kat. parceli 7891/1, broj zgrade 1, upisan je teret "nema dozvolu", zabilježba Predugovora o kupoprodaji nepokretnosti UZZ 746/2019 od 11.07.2019. godine, zabilježba zabrane optrećenja predmetne nepokretnosti,; -----

**List nepokretnosti 7663-prepis KO Podgorica III**, izdat od Uprave za nekrenine - PJ Podgorica br.101-956-39487/2019 od 25.07.2019. (dvadeset petog jula dvije hiljade devetnaeste) godine, iz kojeg je notar utvrdio da je u "A" listu ovog lista nepokretnosti upisana kat.parcela broj 2090, podbroj 1512, po načinu korišćenja pašnjak 3. Klase, osnov sticanja razmjena, površine 6 m<sup>2</sup>; kat. parcela broj 7893, podbroj 41, po načinu korišćenja neplodna zemljišta, osnov sticanja razmjena, površine 787 m<sup>2</sup>,na kojim je u „B“ listu upisana svojina u obimu od 1/1 Ivanović Mihaila. -----  
U "G" listu u pogledu navedenih nepokretnosti upisan je teret : **"zabilježba ugovora o zajedničkom ulaganju u izgradnji objekta UZZ br. 162/2019 od 04. 03.2019. godine, vrši se u korist investicije i izgradnja CG DO; zabilježba Predugovora o kupoprodaji nepokretnosti UZZ 746/2019 od 11.07.2019. godine, zabilježba zabrane optrećenja predmetne nepokretnosti;** -----

Notar je, upozorio stranke na mogućnost da je u međuvremenu, od vremena izdavanja predmetnih listova nepokretnosti, moglo doći do promjena podataka koji se upisuju u listove nepokretnosti za predmetne nepokretnosti, kao i da do takve promjene može doći i nakon sačinjavanja ovog zapisa sve do upisa prava koja se stiču na osnovu ovog ugovora, ukoliko je u međuvremenu podnesen neki zahtjev za upis ili promjenu prava u katastru u pogledu predmetne nepokretnosti, te na mogućnost nesaglasnosti predočenih listova nepokretnosti i podataka upisanih u listove nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti, kao i na rizike i posljedice toga po njihova prava i obaveze, te ih upozorio da bi trebalo izvršiti provjeru upisanih prava u katastru nepokretnosti, pa stranke izjavljuju da su to razumjele ali da ne traže provjeru ovih podataka od strane notara, zahtijevaju da se ovaj ugovor sačini na osnovu podataka iz dostavljenih listova nepokretnosti i da prihvataju sve eventualne posljedice i rizike u vezi s tim. -----

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 web sajt Uprave za nekretnine.-----

Nakon upozorenja notara, ugovorne strane izjavljuju da žele da se izvrši uvid u web sajt Uprave za nekretnine.-----

Konstatuje se, da su notar i stranke zajednički izvršile uvid u web sajt Uprave za nekretnine. Konstatuje se da su podaci sadržani u predmetnim listovima nepokretnosti, identični sa podacima koji se nalaze na sajtu Uprave za nekretnine, te da u odnosu na nepokretnosti ne postoje upisani aktivni zahtjevi.-----

**Kopiju plana** izdata od Uprave za nekretnine - PJ Podgorica od 05.07.2019. (petog jula dvije hiljade devetnaeste) godine, za kat.parcele br. 7891/7, 7892/8, 7892/9, 2090/1674, u koji su stranke izvršile uvid i na osnovu koje stranke izjavljuju da kat. parcele na kopiji plana odgovaraju kat. parcelama koje su predmet ovog pravnog posla i da im je poznato stanje i granice na terenu ovih parcela.-----

- **Rješenje Uprave za nekretnine** – PJ Podgorica br. 953-101-UP-5849/19 od 14.05.2019. (četnaestog maja dvije hiljade devetnaeste) godine.-----

- **Izveštaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti** na kat.parcelama br. 2090/1674, 7891/7, 7892/8, i 7892/9 KO Podgorica III koje čine urbanističke parcele UP 4 i UP 6, DUP-a "Konik – Stari aerodrom, faza 3" izmjene I dopune Podgorici od 08.07.2019. (osmog jula dvije hiljade devetnaeste), sačinjen od Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorice – Komisije za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata u imovini Glavnog grada Podgorica, pod br. 13-460/19-135, iz kojeg se utvrđuje da je mišljenje Direkcije da je tržišna vrijednost predmetnog zemljišta 38.640,00 € (trideset osma hiljada i šest stotina četrdeset eura), odnosno 230,00 € (dvije stotine trideset eura) po m2, te da je procjena izvršena od strane nadležnog organa propisanog zakonom i Statutom Glavnog grada. -----

- **Urbanističko-tehnički uslovi za urbanističke** parcele UP 4 i UP 6, DUP-a "Konik – Stari aerodrom, faza 3", od 24.05.2017. (dvadeset četvrtog maja dvije hiljade sedamnaeste) godine, broj 08-352/17-357.-----

- Stranke izjavljuju da u potpunosti prihvataju i odgovoraju za tačnost navedene dokumentacije te snose odgovornost bez obaveze notara da lično provjerava istu, i prihvataju rizike i posljedice ukoliko podaci u navedenoj dokumentaciji nisu tačni. Stranke izričito zahtijevaju da se na osnovu podataka iz gore navedene dokumentacije sačini ovaj ugovor. Nakon što je navedena dokumentacija stavljena na uvid i pročitana te se stranke sa njom saglasile bez primjedbi, ista se u ovjerenoj fotokopiji ili originalu, prilaže uz izvornik ovog notarskog zapisa.-----

Nakon razgovora sa strankama, datih pouka i upozorenja od strane notara, te pročitanih isprava, Ugovorne

strane se saglašavaju pred notarom da žele da zaključe Ugovor o prodaji nepokretnosti koje predstavljaju građevinsko zemljište, sa uslovima navedenim u pročitanim ispravama. -----

Prije zaključenja ovog ugovora, notar je imao u vidu Zakon o državnoj imovini, koji u čl. 34 stav 1 i 3 i član 40 st.2 tačka 3, propisuje 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, a u članu 6. da imovinska prava i ovlašćenja u pogledu državne imovine koja pripada lokalnoj samoupravi vrši organ jedinice lokalne samouprave određen zakonom i Statutom opštine; Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata, koji u čl. 59 propisuje da vlasnik katastarske parcele trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije; Članom 58 stav 1 tačka 6 Zakona o lokalnoj samoupravi kojim je propisano da o otudjenju imovinskih prava na nepokretnostima neposrednom pogodbom, u skladu sa zakonom kojim se uređuje državna imovina odlučuje Predsjednik opštine; Uredbom o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini, koja u čl. 23 određuje da se prodaja zemljišta u državnoj imovini iz već citirane odredbe Zakona o državnoj imovini, vrši na nivou procijenjene tržišne vrijednosti, što je utvrđeno iz Procjene ovlašćenog organa Direkcije za imovinu Glavnog grada.-----

Notar je ispitao i uvjerio se u pravu volju stranaka, podučio ih o dometima i upozorio na pravne posljedice namjeravanog pravnog posla, te ustanovio da su sposobne i ovlašćene za njegovo preduzimanje, kao i to da se nepokretnost koja je predmet ovog pravnog posla nalazi na službenom području ovog notara.-----

Nakon toga, stranke saglasno izjavljuju da zaključuju sljedeći.-----

## UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI

### 1. PREDMET PRODAJE-----

Predmet ovog Ugovora su nepokretnost upisane u:-----

- „A“ listu Lista nepokretnosti br. 3217-izvod KO Podgorica III, označena kao kat.parcela br. 2090, podbroj 1674, po načinu korišćenja pašnjak 3. klase, površine 3 m<sup>2</sup> .-----

U „B“ listu upisana svojina Crna Gora-Subjekat Raspolaganja Glavni Grad Podgorica.-----

U „G“ listu nisu evidentirani tereti i ograničenja.-----

"A" listu lista nepokretnosti broj 7665-izvod KO Podgorica III, označene kao kat. parcela broj 7891, podbroj 7, po načinu korišćenja livada 2.klase, osnov sticanja razmjena, površine 34m<sup>2</sup>, kat parcela broj 7892, podbroj 8, po načinu korišćenja voćnjak 3.klase, osnov sticanja razmjena, površine 55m<sup>2</sup>, kat parcela broj 7892, podbroj 9, po načinu korišćenja voćnjak 3. Klase, osnov sticanja razmjena, površine 76m<sup>2</sup>;

U „B“ listu upisana svojina Glavni Grad Podgorica.

U "G" listu nisu evidentirani tereti i ograničenja.

Uvidom u Odluku o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu notar je utvrdio da se Kupcu prenosi pravo svojine na predmetnim parcelama, na zemljištu ukupne površine 168 m<sup>2</sup>, bliže navedene u predhodnom stavu. Prenos prava svojine na ovom zemljištu se vrši, radi kompletiranja **urbanističke parcele broj UP 4 I UP 6, u zahvatu DUP-a „Konik-Stari aerodrom III“ – u Podgorici.**

## 2. PRENOS PRAVA SVOJINE

Prodavac se obavezuje da prenese na Kupce pravo svojine od 1/1 na nepokretnostima, bliže označenim u tački 1. ovog Ugovora, i da mu ih u tu svrhu preda, a Kupac se obavezuje da Prodavcu isplate cijenu iz tačke 3. ovog Ugovora.

## 3. CIJENA

3.1. Cijena nepokretnosti iz tačke 1. ovog Ugovora iznosi **230,00 €** (dvije stotine trideset eura) po 1(jednom) m<sup>2</sup>, što ukupno iznosi **38.640,00 €** (trideset osam hiljada šest stotina četrdeset) eura.

3.2. Cijena je utvrđena na osnovu **Izveštaja o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti** na kat.parcelama br. 2090/1674, 7891/7, 7892/8, i 7892/9 KO Podgorica III koje čine urbanističke parcele UP 4 i UP 6, DUP-a "Konik – Stari aerodrom, faza III" izmjene I dopune Podgorici ,od 08.07.2019. (osmog jula dvije hiljade devetnaeste), sačinjen od Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorice – Komisije za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata u imovini Glavnog grada Podgorica, pod br. 13-460/19-135 , iz kojeg se utvrđuje da je mišljenje Direkcije da je tržišna vrijednost predmetnog zemljišta 38.640,00 € (trideset osma hiljada i šest stotina četrdeset eura), odnosno 230,00 € (dvije stotine trideset eura) po m<sup>2</sup>, te da je procjena izvršena od strane nadležnog organa propisanog zakonom i Statutom Glavnog grada.



Stranke saglasno izjavljuju da će Kupac ugovorenu kupoprodajnu cijenu uplatiti na žiro račun Budžeta Glavnog grada Podgorica br. 550-3574-31 u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja ovog Ugovora-----

3.3. Notar je podučio I upozorio stranke da iznos cijene iz ovog ugovora, ne utiče na procjenu poreskog organa kod plaćanja poreza na promet nepokretnosti. Notar je posebno upozorila na posljedice koje mogu nastati u vezi sa tim u slučaju pobijanja i raskida ovog ugovora. Ugovorne strane izričito izjavljuju da su to razumjele, da je ugovorena kupoprodajna cijena realna, da je procjena urađena od strane nadležnog organa I da po tom osnovu snose sve eventualne posljedice I rizike.-----

3.4. Notar je poučio Kupca na mogućnosti njegovog adekvatnog osiguranja u vezi sa dospjelošću plaćanja cijene kao što je:-----

-ugovaranje I upisivanje predbilježbe u katastar nepokretnosti prije isplate cijene I objasnio mu da I kako predbilježba osigurava kupca, s tim što je upozorio da se predbilježba kao uslovni upis, shodno zakonu mora opravdati u roku od 30 do 60 dana;-----

-ugovaranje isplate kupoprodajne cijene na notarski račun za stranke I njenu isplatu sa tog računa prodavcu tek kada se kupac uknjiži u katastru nepokretnosti sa pravom svojine a koji iznos će Notar isplatiti prodavcu nakon što se kupac upiše kao isključivi vlasnik na nepokretnosti iz člana 1 ovog Ugovora kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica, te objasnio strankama prednosti ovakvog postupanja i upozorio kupca na moguće posljedice suprotnog postupanja;-----

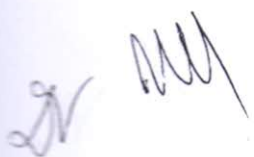
-da prodavac ovim ugovorom odredi zabranu otudjenja I opterećenja nepokretnosti tačke 1.1. ovog ugovora bez pisane saglasnosti kupca, do isteka roka isplate cjelokupnog iznosa ugovorene kupoprodajne cijene I ispunjenosti uslova za prenos svojine na nepokretnosti na kupca;-----

-mogućnost da zahtijeva upis hipoteke na nepokretnosti iz tačke 1.1. koja je predmet prodaje ili na drugoj nepokretnosti u svojini prodavca, do ispunjenosti uslova za prenos svojine na nepokretnosti na svoje ime, a radi obezbjedjenja svog potraživanja na vraćanje isplaćenog iznosa kupoprodajne cijene I naknade štete u slučaju raskida ovog ugovora krivicom prodavca;-----

-da može zahtijevati podvrgavanje prodavca neposrednom prinudnom izvršenju na cjelokupnoj njegovoj imovini u pogledu potraživanja na vraćanje isplaćenog iznosa kupoprodajne cijene u slučaju raskida ovog ugovora;-----

-da može zahtijevati upis zabilježbe ovog notarskog zapisa Ugovora o prodaji u katastar nepokretnosti, kao javne objave da je pravni posao u vezi te nepokretnosti zaključen.-----

Nakon toga i nakon što ga je notar upozorila na posljedice suprotnog postupanja Kupac izričito izjavljuje da je razumio pouke i upozorenja notara i da ne zahtijeva od prodavca ugovaranje naprijed



navedenih sredstava obezbjedjenja I da po tom osnovu prihvata sve eventualne posledice I rizike. -

3.5. Notar je poučio Prodavca na mogućnost njegovog obezbjedjenja u vezi sa plaćanjem cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene, kao što je:-----

- podvrgavanje kupca na izvršenje bez odlaganja na predmetu prodaje, I na njegovoj cjelokupnoj imovini za iznos neisplaćene cijene;-----

- davanje saglasnosti za prenos prava svojine odmah u ugovoru, uz istovremeni nalog Notaru da izda samo djelimični otpravak koji neće sadržavati saglasnost za prenos prava svojine do isplate cjelokupne kupoprodajne cijene;-----

- zatim mogućnosti davanja saglasnosti za prenos prava svojine na kupca u posebnoj ispravi, koja će biti predata kupcu, odnosno katastru nepokretnosti, kada se isplati cjelokupni iznos kupoprodajne cijene;-----

te ulazak kupca u posjed nepokretnosti tek kada se isplati cjelokupan iznos kupoprodajne cijene;-----

- zabrana otuđenja i opterećenja bez pisane saglasnosti Prodavca po odborenju Kupca kao budućeg vlasnika predmetnog stambenog prostora do isplate cjelokupnog iznosa ugovorene kupoprodajne cijene.--

Nakon toga, prodavac izričito izjavljuje da u ovoj ispravi izjavi saglasnost za prenos prava svojine, ali da se Kupcu ili bilo kome drugom ne izdaje otpravak, ovjereni prepis i prepis, osim otpravka dijela akta, sve dok Kupac ne isplati cjelokupan iznos ugovorene kupoprodajne cijene, na način I rokovima utvrdjenim članom 3 ugovora. -----

Notar je dužan izdati cjelovit otpravak sa clausulom intabulandi, strankama i nadležnim državnim organima, tek nakon što stranke ovom notaru potvrde isplatu cjelokupnog iznosa ugovorene kupoprodajne cijene prodavcu ili dok notaru ne bude prezentovana druga relevantna pisana isprava koja dokazuje tu činjenicu.-----

3.6. Ugovorne strane su saglasne da odredbe o cijeni, rokovima I načinu plaćanja, predstavljaju bitan elemenat ugovora, I da eventualno neispunjenje ovih obaveza od strane kupca ili neuredno ili nepotpuno neispunjenje u obimu koji ne može biti zanemarljiv uslovljavaju raskid istog po samom zakonu, a sve u skladu sa pravilima utvrdjenim članom 120 Zakona o obligacionom odnosima.-----

#### 4. PREDAJA U POSJED-----

4.1. Posjed na predmetnim nepokretnostima, koristi, tereti i opasnosti prelaze na Kupca na dan isplate cjelokupnog iznosa ugovorene kupoprodajne cijene. -----

**5. ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE**

5.1. Kupac izjavljuje da su nepokretnosti koje su predmet ovog ugovora pregledao prije zaključenja ugovora, da je upoznat sa položajem, lokacijom i stanjem u kojem se nalaze predmetne nepokretnosti i da iste kupuje u vidjenom stanju i bez primjedbi.

5.2. Prodavac garantuje Kupcu da prije zaključenja ovog Ugovora nije sa trećim licem zaključio ugovor ili predugovor o prodaji ove nepokretnosti, niti pak primio kaparu za nepokretnost koja je predmet ovog Ugovora.

Prodavac ne garantuje za vidljive i skrivene materijalne nedostatke, ali izjavljuje da mu nikakvi skriveni nedostaci nijesu poznati. Prodavac ne garantuje Kupcu za tačnost podataka o površini upisanoj u listu nepokretnosti i odriče se bilo kakvih potraživanja usled eventualno veće površine, sa kojim rizikom Kupac kupuje ove nepokretnosti.

Prodavac garantuje da su predmetne nepokretnosti slobodne od upisanih i neupisanih prava i ograničenja, kao i da ih ne terete nikakva potraživanja osigurana neuknjiženom hipotekom, kamatama, porezima, doprinosima i izjavljuje da odgovara za pravne nedostatke.

Prodavac se upozorava da je njegovo isključivanje od odgovornosti za nedostatke stvari ništavo, ako mu je eventualni nedostatak bio poznat i o njemu nije obavjestio Kupca.

Prodavac se upozorava na zaštitu od evikcije, a to je da ako na nepokretnosti koja su predmet ovog Ugovora postoji neko pravo trećeg, koje isključuje, umanjuje ili ograničava Kupčevo pravo, a o čijem postojanju Kupac nije obaviješten, Prodavac odgovara i garantuje da ovo pravo ne postoji i nema pravnih smetnji za njegovo ostvarenje. U slučaju da se pojavi pravo ili pretenzija trećeg, Kupac može raskinuti ugovor i u svakom trenutku ima pravo na štetu.

Prodavac se upozorava i odgovoran je i za posebna ograničenja javno-pravne prirode koja Kupcu nijesu bila poznata, ako je za njih znao ili je znao da se mogu očekivati, a nije ih saopštio Kupcu.

Nepokretnosti se prodaju sa garancijom da imaju površinu navedenu u predmetnom listu nepokretnosti.

**6. IZJAVA ZA UKNJIŽBU (CLAUSULA INTABULANDI)**

6.1. Prodavac izjavljuje da je saglasan da se na osnovu ovog Ugovora Kupac upiše kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica sa pravom svojine od 1/1 dijela na nepokretnostima iz člana 1 ovog Ugovora, a bez posebne saglasnosti i odobrenja Prodavca.

gr MM



6.2. Notar je poučio kupca da se kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica može **upisati predbilježba u njegovu korist na nekretnini iz člana 1.1 ovog Ugovora**, kao i na posljedice i opasnosti suprotnog postupanja, s tim da se predbilježba kao uslovni upis ima opravdati u roku od 60 (šezdeset) dana od dana prijema Rješenja o predbilježbi. Ukoliko se u navedenom roku predbilježba ne opravda ostavljanjem propisane isprave koja sadrži clausulu intabulandi za upis prava svojine kupca na predmetnoj neporektnosti, predbilježba će se brisati iz katastra neporektnosti na zahtjev jedne od ugovornih strana ili na službenoj dužnosti. Notar nadalje upozorava da rok za opravdanje predbilježbe ne može biti kraći od 30 (trideset) niti dužni od 60 (šezdeset) dana. **Nakon predloženo, Kupac izjavljuje da je razumio predloženo i da ne želi upis predbilježbe.** -----

6.3. Notar je poučila kupca na odredbu člana 10 Zakona o svojinsko pravnim odnosima (Sl.list CG broj 190/09) da vlasnik može, u svrhu koja nije zabranjena svoje pravo ograničiti, ili opteretiti, te da ako vlasnik pravnim poslom odredi **zabranu otudjenja ili opterećenja neporektnosti**, ta zabrana djeluje prema trećim licima ako je upisana u katastru neporektnosti, koja je shodno Zakonu o državnom premjeru I katastru neporektnosti (Sl.List CG broj 29/07) i njegovim izmjenama I dopunama označena kao zabilježba zabrane otudjenja po volji vlasnika. **Nakon toga, Kupac izričito izjavljuje da je razumjela predloženo i da ne zahtijeva ugovaranje navedene zabilježbe zabrane otudjenja I opterećenja bez pisane saglasnosti Kupca i u vezi sa navedenim prihvata sve eventaulne posledice I rizike.** -----

## 7. TROŠKOVI I POREZI-----

7.1. 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 snosi Kupac. -----

7.2. Porez na promet nepokretnosti snosi Kupac, kao sticalac nepokretnosti. -----

## 8. ODOBRENJA I PRAVO PREČE KUPOVINE-----

8.1. 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. -----

## 9. POUKE I UPOZORENJA-----

Notar je upozorio i poučio stranke na sledeće:-----

-----da se pravo svojine stiče upisom u katastar nepokretnosti; -----

- da Poreska Uprava utvrđuje poresku obavezu svojom procjenom vrijednosti nepokretnosti, koja je predmet prodaje, bez obzira na ugovorenu kupoprodajnu cijenu, pa stranke izjavljuju, da su to razumjele;--
- da Poreska obaveza nastaje danom zaključenja ovog ugovora, odnosno drugog pravnog posla kojim se stiče nepokretnost;-----
- u skladu sa članom 15 tačka 5 Zakona o porezu na promet nepokretnosti, notar će otpравak ovog ugovora dostavi Poreskoj Upravi, po službenoj dužnosti u roku od 15 (petnaest) dana od dana sačinjavanja ovog notarskog zapisa;-----
- da je kupac u obavezi Poreskoj Upravi podnijeti poresku prijavu za porez na promet nepokretnosti u roku od 15 (petnaest) dana od dana nastanka poreske obaveze. Notar je predočio I upoznato kupca sa obrazcem poreske prijave u skladu sa važećim zakonom;-----
- da je kupac dužan podnijeti poresku prijavu nadležnom organu Lokalne Uprave Podgorica, u roku od 30 (trideset) dana od dana sticanja nepokretnosti, radi utvrđivanja poreza na nepokretnosti; -----
- na posljedice ograničenja ili isključenja od odgovornosti, te ih upozorio da će biti bez dejstva prodavčeve 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; -----
- Da otpравak dijela akta, odnosno ovjereni prepis dijela akta, koji ne sadrži saglasnost Prodavca (clausula intabulandi) za prenos prava svojine na Kupca, ne može biti pogodna isprava za upis u Upravi za nekretnine PJ Podgorica.**-----
- da će Notar po službenoj dužnosti, cjelovit otpравak sa clausulom intabulandi, nakon isplate kupoprodajne cijene, dostaviti Upravi za nekretnine PJ Podgorici, ali i da pored toga bilo koja od ugovornih strana treba da kod Uprave za nekretnine podnese zahtjev za upis prava svojine na nekretnini iz člana 1.1. ovog Ugovora u korist kupca;-----
- da će Notar po službenoj dužnosti cjelovit otpравak sa clausulom intabulandi, nakon isplate kupoprodajne cijene, dostaviti Poreskoj upravi PJ Podgorica, Upravi Lokalnih javnih prihoda i Upravi za sprečavanja pranja novca i finansiranje terorizma;-----
- da će Notar po službenoj dužnosti cjelovit otpравak sa clausulom intabulandi, nakon isplate kupoprodajne cijene, dostaviti Državnom tužilaštvu Crne Gore, Zaštitniku imovinsko pravnih interesa Crne Gore, Državnoj Revizorskoj instituciji;-----
- da je Kupac u obavezi, da shodno odredbama Zakona o državnom premjeru I katastru podnese zahtjev za upis prava svojine na nepokretnosti u roku od godinu dana od dana sačinjavanja ovog zapisa, te da ukoliko to ne uradi u predviđenom roku može biti kažnjen novčanom kaznom;-----
- na sva prava I obaveze ugovornih strana koja nijesu utvrđena ovim ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o svojinsko-pravnim odnosima Crne Gore I drugi važeći zakoni;-
- U slučaju spora, nadležan je sud u Podgorici;-----
- Da sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti notarski obrađene, u protivnom se smatraju ništavnim

ine proizvode pravno dejstvo. -----  
-----

Ugovorne strane su **saglasne i ovlašćuju notara** da u bilo kom trenutku, bez učešća stranaka može ispraviti greške u imenima i brojevima, kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju, nedostatke u stilu i nesaglasnost otpravka notarskog zapisa sa izvornikom, nakon izdavanja otpravka izvornika. O ispravci notar sačinjava službenu zabilježbu koju dostavlja strankama i nadležnim organima.-----  
-----

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

Naknada za rad i naknada troškova obračunata je prema Tarifi o naknadama za rad i naknadama troškova notara i to: po tarifnom broju 1 stav 1 u iznosu od 170,00 € (stotinu sedamdeset eura), PDV je obračunat po stopi od 21% u iznosu od 35,70 € (trideset pet eura i sedamdeset centi). Ukupna naknada za obradu ovog notarskog zapisa obračunata je u iznosu od **205,70 €** (dvije stotine pet eura i sedamdeset centi).-----  
-----

Od ove notarske isprave **DJELIMIČNI OTPRAVAK bez priloga i clausule intabulandi se izdaje za:---**

Prodavac(1)-----

Kupac (1)-----  
-----

Od ove notarske isprave **OTPRAVAK IZVORNIKA sa clausulom intabulandi, nakon što budu ispunjeni uslovi predviđeni ugovorom izdaje se za:-----**

Prodavac(1)-----

Kupac(1)-----

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

Poreska uprava PJ Podgorica (1) -----

Vladi Crne Gore-Uprava policije-Sektor za sprečavanje pranja novca i finansiranje terorizma (1)-----

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

U skladu sa članom 61 Zakona o državnoj imovini **Otpravak izvornika se dostavlja : -----**

- Državnom tužilaštvu Crne Gore (1); -----

- Zaštitniku imovinsko pravnih interesa Crne Gore (1); -----

- Državna Revizorska institucija (1); -----  
-----

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 26.07.2019. (dvadeset šestog jula dvije hiljade devetnaeste) godine u 11:30 h (jedanaest časova i trideset minuta) -----

Prodavac: GLAVNI GRAD – PODGORICA, kojeg zastupa Direkcija za imovinu zastupana po punomoćniku Dragici Vidić

*Dragica Vidić*

Kupac: Ivanović Mihailo

*Mihailo Ivanović*



Notar

Bošnjak Slavica

