



CRNA GORA

NOTAR  
DARKO ĆURIĆ  
PODGORICA  
Ul. Slobode br. 34

UZZ.br.371/2019

OTPRAVAK IZVORNIKA  
UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI

Prodavac: *Glavni Grad Podgorica- Direkcija za imovinu Glavnog grada  
Podgorice*

Kupac: *Mališić Miroslav*

*Podgorica, 02.08.2019..godine*

02.08.2019.

№	№	№	№
13	-	460/19	-
14			



CRNA GORA  
NOTAR  
ČURIĆ DARKO  
PODGORICA  
Ul. Slobode br. 34



IZVORNIK

Dana 02.08.2019. godine, u 11,45 h, preda mnom, dolje potpisanim notarom Darkom Čurićem, sa službenim sjedištem u Podgorici, ulica Slobode br.34., sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim **notarski zapis ugovora o prenosu prava svojine**, istovremeno su pristupili:-----

**1. GLAVNI GRAD PODGORICA** (u daljem tekstu: **Prodavac**), koga zastupa **Direkcija za imovinu Glavnog grada Podgorice**, sa sjedištem u Podgorici, ul. Vuka Karadžića br.41, na osnovu Odluke

**2. MALIŠIĆ MIROSLAV,**

Podaci o mjestu rođenja, imenu roditelja, bračnom stanju, zanimanju i adresi, prema osnovu izjave stranaka.-----

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 daju svoju saglasnost za upotrebu istih u svrhu ovog notarskog zapisa-----

U daljem tekstu Prodavac i Kupac se zajedno označavaju kao Ugovorne strane. -----

#### PRETHODNE NAPOMENE-----

Ugovorne strane izjavljuju da žele da zaključe ugovor o prodaji-prenosu prava svojine na nepokretnostima-zemljištu radi dokompletiranja urbanističke parcele.-----

Nakon što je identifikovao stranke, na osnovu gore navedenih ličnih dokumenata koji su uz saglasnost stranaka kopirani i u fotokopiji priloženi uz izvornik ovog notarskog zapisa, stranke su notar predložile i notar je izvršio uvid u sljedeću dokumentaciju:-----

**1) Otpравak notarskog zapisa punomoćja UZZ br. 572/2019** od 29.07.2019. godine, sačinjenog u formi notarskog zapisa od strane notara Sonje Radović, sa službenim sjedištem u Podgorici i posebno **Saglasnost VD Direktora Direkcije za imovinu Glavnog grada-Podgorice br. 13-460/19-14** od 01.08.2019. godine kojim se Izeta Bulić ovlašćuje da zaključi ovaj pravni posao. Uvidom u navedeno punomoćje i ovlašćenje notar je utvrdio ovlašćenje Punomoćnika Prodavca Izetu Bulić 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 u trenutku zaključenja ovog pravnog posla i da nije opozvano.-----

**2) Odluke Gradonačelnika Glavnog grada – Podgorice o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi dokompletiranja urbanističke parcele broj UP 82, u zahvatu DUP-a „Servisno-skladišna zona “Izmjene i dopune“, br.01-031/19-5944** od 01.08.2019. godine, (u



daljem tekstu: **Odluka o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu**), kojom se Kupcu prenosi uz naknadu pravo svojine na građevinskom zemljištu, označenom kat. parcelom br. 4546/17 površine 1100 m<sup>2</sup>, upisano u listu nepokretnosti br. 3217 KO Podgorica III, radi dokompletiranja urbanističke parcele broj UP82 u zahvatu DUP-a „Servisno-skladišna zona“ – Izmjene i dopune u Podgorici.-----

Uvidom u navedenu Odluku o prenosu prava svojine utvrđuje se da se ista odnosi na prenos prava svojine na navedenom zemljištu, radi dokompletiranja urbanističke parcele broj UP82 u zahvatu DUP-a „Servisno-skladišna zona“ – Izmjene i dopune u Podgorici, a urbanističku parcelu br. UP82 pored naznačenih kat.parcela, čini i kat.parcela broj 4546/2, neplodno zemljište, površine 804 m<sup>2</sup>, upisana u listu nepokretnosti 3664 KO Podgorica III a koja je u vlasništvu Kupca.-----

**4) List nepokretnosti- izvod br.3217 KO Podgorica III**, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Podgorica od 02.08.2019. godine, iz kojeg je notar utvrdio da su u "A" listu ovog lista nepokretnosti upisana kat. parcela br.4546/17, neplodna zemljišta, površine 1110 m<sup>2</sup>, na kojoj je u „B“ listu upisano kao svojina Crne Gore – subjekat raspolaganja Glavni grad Podgorica. U "G" listu u pogledu navedenih nepokretnosti nisu evidentirani tereti i ograničenja.-----

**5) List nepokretnosti- izvod br.3664 KO Podgorica III**, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Podgorica od 22.07.2019. godine, iz kojeg je notar utvrdio da je u "A" listu ovog lista nepokretnosti upisana kat. parcela br.4546/2, neplodna zemljišta, površine 804 m<sup>2</sup>, na kojoj je u „B“ listu upisano kao svojina Mališić Miroslava. U "G" listu u pogledu navedene nepokretnosti nisu evidentirani tereti i ograničenja.-----

Notar je, upozorio stranke na mogućnost da je u međuvremenu, od vremena izdavanja predmetnih izvoda iz listova nepokretnosti, moglo doći do promjena podataka koji se upisuju u list nepokretnosti za predmetnu nepokretnost, 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 predmetnih nepokretnosti, te na mogućnost nesaglasnosti predočenih izvoda iz 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 izvoda iz listova nepokretnosti i da prihvataju sve eventualne posljedice i rizike u vezi s tim.-----

**6) Kopiju plana** izdatu od Uprave za nekretnine - PJ Podgorica od 26.07.2019. godine za kat.parcele br. 4546/2 i 4546/17 KO Podgorica III u koju kopiju su stranke izvršile uvid i na osnovu koje stranke izjavljuju da parcele na kopiji plana odgovaraju parcelama koje su predmet ovog pravnog posla i da im je poznato stanje i granice na terenu ovih parcela.-----

**7) Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti - zemljišta na kat. parceli broj 4546/17, KO Podgorica III, u sklopu UP82, Blok 11, Zona B DUP-a „Servisno-skladišna zona“ izmjene i dopune Podgorica**, sačinjena od Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorice, pod br. 13-460/19-14 od 16.07.2019. godine o procjeni vrijednosti predmetnog zemljišta iz kojeg se utvrđuje da je mišljenje Direkcije da je tržišna vrijednost predmetnog zemljišta 344.100,00 € (tri-stotine-četrdeset-četiri-hiljadestotinu-eura), te da je procjena izvršena od strane nadležnog organa propisanog zakonom i Statutom Glavnog grada. (u daljem tekstu: **Izvještaj o procjeni**) -----

**8) Potvrdu Glavnog grada – Direkcija za imovinu** br. 13-460/19-14 od 01.08.2019. godine kojom se potvrđuje da je Kupac izmirio cjelokupnu cijenu-naknadu za predmetnu nepokretnost. -----

**9) Rješenje Notarske komore Crne Gore br. NKCG-PG-172/2019** od 01.08.2019. godine kojim je shodno odredi člana 9. stav 4. i 5. Zakona o notarima ,notar Darko Ćurić određen za sačinjavanje notarskog zapisa o ovom pravnom poslu.-----

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,

B

D. Ć.

h.l.



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. i 40 st.2 tač. 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 ovlaštenja u pogledu državne imovine koja pripada lokalnoj samoupravi vrši organ jedinice lokalne samouprave određen zakonom i statutom opštine; član 58. stav 1. tačka 6. Zakona o lokalnoj samoupravi je propisano da predsjednik opštine odlučuje o otuđenju imovinskih prava na nepokretnostima neposrednom pogodbom, u skladu sa zakonom kojim se uređuje državna imovina; Uredbu 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 ovlaštenog 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 PRENOSU PRAVA SVOJINE NA NEPOKRETNOSTIMA-----

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

1.1. Predmet prodaje je nepokretnost upisana u „A“ listu Lista nepokretnosti 3217 KO Podgorica III označena kao katastarska parcela br. 4546/17, neplodna zemljišta, površine 1110 m<sup>2</sup>;-----

1.2. Uvidom u Odluku o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu notar je utvrdio da se Kupcu prenosi pravo svojine na građevinskom zemljištu ukupne površine 1110 m<sup>2</sup>, označeno kat.parcelom iz tačke 1.1. ovog ugovora. Prenos prava svojine na ovom zemljištu se vrši, radi dokompletiranja urbanističke parcele broj UP82 u zahvatu DUP-a „Servisno-skladišna zona“ Izmjene i dopune u Podgorici.-----

### 2. PRODAJA(PRENOS PRAVA)-----

2.1. Prodavac se obavezuje da prenese na Kupca pravo svojine sa 1/1 na nepokretnosti iz tačke 1.1. ovog Ugovora i da mu istu preda u posjed, a Kupac se obavezuje da Prodavcu isplati cijenu-naknadu iz tačke 3.1. ovog Ugovora i preuzme u posjed naznačenu nepokretnost. -----

### 3. CIJENA-----

3.1. Cijena – naknada za nepokretnosti iz tačke 1.1. ovog ugovora iznosi 344.100,00 € (tri-stotine-četrdeset-četiri-hiljade-stotinu-eura).-----

3.2. Ugovorne strane saglasno izjavljuju da je Kupac na dan 01.08.2019. godine isplatio cjelokupnu naknadu-cijenu iz tačke 3.1. ovog ugovora za predmetnu nepokretnost na žiro račun Budžeta Glavnog grada Podgorica broj 550-3574-31 što proizilazi iz priložene **Potvrde Glavnog grada – Direkcija za imovinu** br. 13-460/19-14 od 01.08.2019. godine, a što potvrđuje i punomoćnik Prodavca svojim potpisom na ovom ugovoru. -----

3.4. Notar je **upozorio** Kupca na mogućnosti njegovog adekvatnog obezbjeđenja 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, zatim ugovaranje isplate

73

DC

MH



cijene na notarski račun za stranke i njenu isplatu s tog računa prodavcu tek kada kupac uknjiži svoje pravo svojine na predmetnim nepokretnostima u katastru nepokretnosti ili kad se predbilježi svojina, te ga je upozorio na rizike i posljedice kojima se izlaže u slučaju suprotnog postupanja ali je Kupac izjavio da ne želi ugovoriti takve mjere obezbjeđenja i da pristaje na rizike i posljedice u vezi s tim.-----

3.5. Notar je upozorio Prodavca na mogućnosti njegovog obezbjeđenja u vezi sa dospjelošću plaćanja cijene, kao što je pristajanje Kupca na izvršenje bez odlaganja na cjelokupnoj imovini za iznos neplaćene cijene i sporednih potraživanja, davanje saglasnosti za upis prava svojine odmah u ugovoru, uz istovremeni nalog notaru da izdaje samo otpravak dijela notarskog zapisa koji neće sadržavati saglasnost za prenos prava svojine Kupca (clausula intabulandi) do isplate cjelokupne cijene; zatim mogućnosti davanja saglasnosti za prenos prava svojine na kupca u posebnoj ispravi, koja će biti predana Kupcu, odnosno katastru nepokretnosti, kada se isplati cjelokupna cijena.-----

Nakon što je notar upozorio na posljedice suprotnog postupanja, Prodavac je izričito izjavio da u ovoj ispravi daje saglasnost za upis prava svojine Kupca na predmetnoj nepokretnosti.-----

#### 4. PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETI I OPASNOSTI-----

4.1. Posjed na predmetnoj nepokretnosti, koristi, tereti i opasnosti prelaze na Kupca na dan zaključenja, ovog ugovora te se Prodavac obavezuje da, najkasnije na taj dan Kupcu preda u posjed predmetnu nepokretnost.-----

4.2. Notar je upozorio ugovorne strane da postoji mogućnost ugovaranja ugovorne kazne kao mjere osiguranja izvršenja obaveze Prodavca u roku iz tačke 4.1. ovog ugovora, pa stranke izjavljuju da su to razumjele, da ne žele ugovoriti ugovornu kaznu i pristaju na sve eventualne posljedice u vezi s tim.-

#### 5. ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE-----

5.1. Kupac izjavljuje da je neposredno prije zaključenja ovog ugovora pregledao nepokretnost koja je predmet prodaje, pa istu kupuje u vidjenom stanju, a Prodavac izjavljuje da mu nisu poznati nikakvi skriveni neodstaci na predmetnoj nepokretnosti i ne odgovara za eventualne materijalne nedostatke.---

5.2. Notar je upozorio stranke 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, a ako je Prodavac za njih znao, ili je mogao znati, odnosno znao da se mogu očekivati, a nije ih saopštio Kupcu.-----

5.3. Stranke saglasno izjavljuju da nijesu vršile mjerenje površine predmetne nepokretnosti, ali prihvataju površinu naznačenu u listu nepokretnosti, i odriču se bilo kakvih potraživanja u slučaju da postoji nesaglasnost površine nekretnine sa površinom navedenom u listu nepokretnosti.-----

5.4. Prodavac garantuje da na nepokretnosti koja je predmet prodaje, nema nikakvih upisanih i neupisanih tereta, kao i da ih ne terete nikakva potraživanja osigurana neuknjiženom hipotekom, kamatama, porezima, doprinosima i izjavljuje da odgovara za eventualne pravne nedostatke na nepokretnosti koja je predmet ovog Ugovora.-----

#### 6. SAGLASNOST ZA UKNJIŽBU (CLAUSULA INTABULANDI)-----

6.1. Prodavac je saglasan da se na osnovu ovog ugovora, bez njegove dalje saglasnosti ili prisustva i bez ikakvih daljih uslova i ograničenja Kupac može uknjižiti u katastru nepokretnosti kod nadležne područne jedinice Uprave za nekretnine, kao nosilac prava svojine na nepokretnosti iz tačke 1.1 ovog ugovora u obimu prava 1/1, bez ikakvih daljih uslova ili ograničenja.-----

#### 7. TROSKOVI 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 i upisa prava svojine kao i porez na promet nepokretnosti snosi Kupac.-----

MB

P.C.

MM



## 8. ODOBRENJA I PRAVO PREČE KUPOVINE

8.1. U konkretnom slučaju, ispitavši sve okolnosti, utvrđeno je da je za ovaj ugovor pribavljena potrebna Odluka Gradonačelnika Glavnog grada – Podgorice o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi dokompletiranja urbanističke parcele broj UP 82, u zahvatu DUP-a „Servisno-skladišna zona "Izmjene i dopune", br.01-031/19-5944 od 01.08.2019. godine, te da on ne podliježe nikakvim drugim odobrenjima, i nije povrijeđeno zakonsko pravo preče kupovine.

## 9. POUKE I UPOZORENJA

Pored upozorenja na domete, značaj i posljedice ovog pravnog posla, kao i pouka i upozorenja iznijetih u prethodnim tačkama ovog notarskog zapisa notar je poučio i upozorio ugovorne strane na sljedeće:

- da se pravo svojine na predmetnoj nepokretnosti stiče tek upisom u katastar nepokretnosti, na osnovu zahtjeva Kupca;
- da će notar po službenoj dužnosti, otpравak ovog ugovora-notarskog zapisa dostaviti Upravi za nekretnine- PJ Podgorica i Poreskoj upravi;
- da promet nepokretnosti po ovom ugovoru podliježe plaćanju poreza na promet nepokretnosti koji pada na teret sticaoca tj. Kupca, ukoliko ne postoje zakonom propisani uslovi za oslobođenje od poreza, te da je Kupac obavezan da podnese poresku prijavu u roku od 15 dana od dana zaključenja ovog ugovora;
- na zakonske odredbe, koje se odnose na zajedničku svojину-bračnu tekovinu, te da imovina stečena tokom trajanja bračne zajednice po sili zakona predstavlja zajedničku svojину, ukoliko u nju nije uložena posebna imovina, ili ako drugačije nije ugovoreno, pa Kupac izjavljuje da je oženjen i da je razumio značaj i smisao prethodnog upozorenja;
- da se na sve odnose između ugovornih strana koji nisu regulisani ovim ugovorom primjenjuju shodne odredbe Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o svojinskopравnim odnosima i drugih relevantnih propisa

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 .

## 10.ZAVRŠNE ODREDBE

10.1 Stranke su saglasne da u slučaju postojanja grešaka tehničke prirode(grešaka u imenima ili brojevima, pisanju ili računanju, kao i druge očigledne netačnosti) nastalih prilikom izrade ovog notarskog zapisa, notar izvrši ispravku istih bez njihovog prisustva i posebne saglasnosti, kao i da ispravku dostavi strankama i nadležnim organima.

10.2. Stranke ovlašćuju notara da sačini i preda zahtjev za upis prava po ovom notarskom zapisu nadležnoj područnoj jedinici Uprave za nekretnine. Notar je objasnio strankama da se angažman notara završava predajom navedenog zahtjeva Upravi za nekretnine i da on ne zastupa stranke u upravnom postuku upisa prava u katastar nepokretnosti, pa stranke izjavljuju da su to razumjele.

10.3. Od ovog notarskog zapisa potpuni otpравak izvornika ovog notarskog zapisa izdaće se za:

Prodavac 1(jedan)

Kupac 1 (jedan)

Uprava za nekretnine- Područna jedinica Podgorica 1(jedan)

Poreska uprava 1(jedan)

Zaštitniku imovinskih prava Crne Gore 1 (jedan)

Državnom tužiocu Crne Gore 1 (jedan)

Državnoj revizorskoj instituciji Crne Gore 1 (jedan)

Uprava lokalnih javnih prihoda Glavnog grada - Podgorice 1 (jedan)

Uprava za sprečavanje pranja novca i finansiranja terorizma 1 (jedan).

10.5.Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema tar. br. 1 stav 1 i tar.br. 19 Tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara u iznosu od 510,00 € (pet-stotina-deset-eura) na koji se obračunava i dodaje PDV po stopi od 21% u iznosu od 107,10 € (stotinu-sedam-eura-deset-centi). Ukupna naknada za rad notara obračunata je u iznosu od 617,10 € (šest-stotina-sedamnaest-

B

A.C.

MM

eura-deset-centi).-----

Notar je akt pročitao strankama, neposrednim pitanjima uvjerio se da isti odgovara volji stranaka, nakon čega stranke izjavljuju da je tako postupljeno, da su razumjeli sadržinu i pravne posljedice ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim notarskim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i svojeručno, kako slijedi potpisuju u prisustvu ovog notara, nakon čega je zapis potpisao i ovaj notar.---

U Podgorici, dana 02.08.2019. godine u 12,15 h.-----

PRODAVAC:

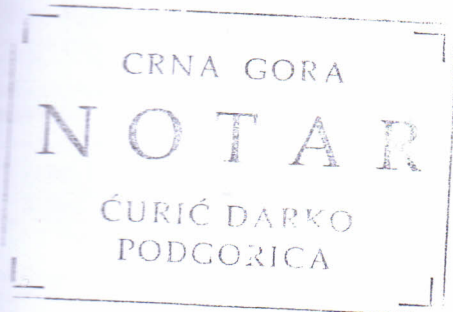
GLAVNI GRAD PODGORICA – Direkcija za imovinu  
Po punomoćniku Izeti Bulić

Izeta Bulić

KUPAC:

Miroslav Mališić

Miroslav Mališić



NOTAR:

Darko Čurić

D. Čurić

