



Crna Gora - Glavni grad - Podgorica

DIREKCIJA ZA IMOVINU

Ul. Jovana Tomaševića 2A, Podgorica

Broj: 13-121/21-819

UZZ br.414/2021

NKCG - PG - 325/2021

CRNA GORA: 20. 12. 2021

NOTAR

Adžić Jadranka

Podgorica, Ul. Karađorđeva br. 3

OTPRAVAK  
IZJAVLJEN

Dana 20.12.2021.godine (dvadesetog dvanaestog dvijehiljadedvadesetprve) u 14,00 časova, preda mnom, dolje potpisanim notarom, Adžić Jadrankom, sa službenim sjedištem u Podgorici, ul.Karađorđeva br.3, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volja, sačinim **notarski zapis - ugovor o prodaji nepokretnosti**, istovremeno su pristupile sledeće stranke: \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

2.“Campanula“ DOO Podgorica

Prodavac i Kupac se u daljem tekstu blije \_\_\_\_\_

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. \_\_\_\_\_

### PRETHODNE NAPOMENE

Ugovorne strane izjavljuju da žele da zaključe ugovor o prodaji građevinskog zemljišta koje je u svojini Crne Gore, sa pravom raspolaganja Glavnog grada Podgorice u zahvatu DUP-a „Konik-Stari Aerodrom, radi kompletiranja urbanističke parcele broj 2090/1300. \_\_\_\_\_

Ugovorne strane daju na uvid notarima sljedeće isprave: \_\_\_\_\_

1.Otpravak notarskog zapisa Punomoćja UZZ br.78/2020 od 04.02.2020.godine, sačinjenog u formi notarskog zapisa od strane notara Radović Sonje, sa službenim sjedištem u Podgorici. Uvidom u navedeno punomoćje notar je utvrdio ovlašćenje Punomoćnika Prodavca 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.Saglasnost Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorica br. 13-421/21-819 od 13.decembra 2021.godine, kojim je data saglasnost punomoćniku Dragici Vidić da u ime Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorica zaključi ugovor na osnovu Odluke Gradonačelnika Glavnog Grada Podgorice Broj: 01-018/21-11821 od 07.12.2021.godine. ---

3. Izvod iz CRPS-a za Kupca preuzet elektronskim putem iz kojeg je notar utvrdio podatke za Kupca kao i olašćenog zastupnika ovlašćenog da djeluje pojedinačno i bez ograničenja.-----

4.Odluka o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi kompletiranja urbanističke parcele broj UP 2090/1300 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Konik- Stari aerodrom“-Izmjene i dopune u Podgorici, donijeta od strane Gradonačelnika Glavnog Grada Podgorice br. 01-018/21-11821 od 07.12.2021.godine. -----

5.List nepokretnosti- prepis br. 3217 KO Podgorica III, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Podgorica br. 101-919-56703/2021 od 20.12.2021.godine iz kojeg je notar utvrdio da su u „A“ listu ovog lista nepokretnosti upisana kat. parcela br.2090/1765, pašnjak 3.klase površine 10 m2 i kat. parcela br.2090/1766, pašnjak 3.klase površine 1m2 na kojim je u „B“ listu upisana svojina Crna Gora – subjekat raspolaganja Glavni grad Podgorica u obimu od 1/1,. U „G“ listu u pogledu navedenih nepokretnosti nisu evidentirani tereti i ograničenja; -----

6.List nepokretnosti- prepis br. 7191 KO Podgorica III, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Podgorica br. 101-919-42394/2021 od 06-10.2021.godine iz kojeg je notar utvrdio da su u „A“ listu ovog lista nepokretnosti upisana kat. parcela br.2090/1300 pašnjak 3.klase površine 421 m2 na kojoj je u „B“ listu upisana svojina „Campanula“ d.o.o Podgorica. U „G“ listu u pogledu navedenih nepokretnosti nisu evidentirani tereti i ograničenja; -----

7.Rješenje Uprave za katastar i državnu imovinu – PJ Podgorica br. 101-917/21-10230-up-od 07.09.2021.godine, kojim je dozvoljena parcelacija u „A“ dijelu LN br.7191 KO Podgorica III i LN br.3217 KO Podgorica III, i u navedenim listovima nepokretnosti upisano novo stanje.-----

8.Izveštaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti – zemljišta na kat.parcelama br. 2090/1765 i 2090/1766 KO Podgorica III koje čine dio urbanističke parcele UP 2090/1300 DUP „Konik- Stari aerodrom“ izmjene i dopune Podgorica, sačinjen od Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorice – Komisije za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata u imovini Glavnog grada Podgorica, pod br. 13-421/21-819 iz novembra 2021.godine, iz kojeg notar utvrđuje da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi 187,00 €/m2 (stoosamdesetsedam eura), na koju procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta je dao saglasnost kupac.-----

9. Akt Sekretarijata za finansije br.05-400/21-5935/1 od 08.12.2021.godine iz kojeg je notar utvrdio da je Kupac uplatio sredstva u iznosu od 2.057,00€ na žiro račun Budžeta Glavnog grada dana 09.12.2021.godine, shodno Odluci o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi kompletiranja urbanističke parcele broj UP 2090/1300 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Konik- Stari aerodrom“- Izmjene i dopune u Podgorici, donijeta od strane Gradonačelnika Glavnog Grada Podgorice br. 01-018/21-11821 od 07.12.2021.godine.-----



10. Rješenje Notarske komore Crne Gore br. NK CG – PG – 325/2021 od 09.12.2021. godine, koje je notaru dostavljeno skenirano putem e-maila i koje se prilaže kao takvo uz ovaj izvornik, a dokumentacija je dostavljena na dan sačinjavanja notarskog zapisa. -----

11. Lična dokumenta punomoćnika prodavca i zastupnika kupca. -----

Ugovorne strane 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. Ugovorne strane 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 originalu/kopiji 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 notarem da žele da zaključe Ugovor o prodaji nepokretnosti koje predstavljaju građevinsko zemljište, sa uslovima navedenim u pročitanim ispravama. -----

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 GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

### 1. PREDMET PRODAJE

Predmet prodaje su nepokretnosti u svojini Prodavca u obimu prava od 1/1 upisane u „A“ listu lista nepokretnosti br. 3217 KO Podgorica III, označene kao kat. parcela br.2090/1765, po načinu korišćenja pašnjak 3.klase površine 10 m<sup>2</sup> i kat. parcela br.2090/1766, po načinu korišćenja pašnjak 3.klase površine 1 m<sup>2</sup> na kojim je u „B“ listu upisana svojina Crna Gora – subjekat raspolaganja Glavni grad Podgorica. -----

u „G“ listu na predmetnoj kat.parceli nema upisanih tereta i ograničenja. -----

Prodavac kao subjekt prava raspolaganja prenosi Kupcu pravo svojine na građevinskom zemljištu, iz stava 1 ove tačke, radi kompletiranja urbanističke parcele broj 2090/1300 u zahvatu DUP-a „Konik- Stari aerodrom“ izmjene i dopune, na kojim je planirana izgradnja objekta namjene porodično stanovanje. -----

-Urbanističku parcelu broj 2090/1300, ukupne površine 432 m<sup>2</sup>, pored zemljišta- kat. parcela iz stava 1 ove tačke čini i kat. parcela broj 2090/1300, pašnjak 3.klase površine 421 m<sup>2</sup> upisane u LN br.7191 KO Podgorica III, svojina Kupca od 1/1. -----

### 2. PRENOS PRAVA SVOJINE

Prodavac se obavezuje da prenese na Kupca pravo svojine od 1/1 na nepokretnosti iz tačke 1 ovog Ugovora i da mu ih u tu svrhu preda, a Kupac se obavezuje da Prodavcu isplati cijenu iz tačke 3 ovog Ugovora. -----



### 3. CIJENA

Cijena nepokretnosti iz tačke 1. ovog Ugovora iznosi 187,00 €/m<sup>2</sup> (stoosamdesetsedam eura), što za površinu predmetnog zemljišta od 11 m<sup>2</sup> iznosi ukupno **2.057,00 €** (dvijehiljade pedesetsedam eura).

Cijena je utvrđena na osnovu Izvještaja o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti – zemljišta na kat.parcelama br. 2090/1765 i 2090/1766 KO Podgorica III koje čine dio urbanističke parcele UP 2090/1300 DUP „Konik- Stari aerodrom“ izmjene i dopune Podgorica, sačinjen od Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorice – Komisije za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata u imovini Glavnog grada Podgorica, pod br. 13-421/21-819 iz Novembra 2021.godine.

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da je Kupac cijenu uplatio na žiro račun Bužeta Glavnog grada, prije zaključenja ovog Ugovora, o čemu su notaru dostavili Potvrdu,kojom Prodavac potvrđuje da je Kupac isplatio navedeni iznos, koja će činiti prilog ovom izvorniku.

### 4. PREDAJA U POSJED

Posjed na predmetnoj nepokretnosti, koristi, tereti i opasnosti su prešle na Kupca.

### 5. ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE

Kupac izjavljuje da je nepokretnost koja je predmet ovog ugovora pregledao prije zaključenja ugovora i kupuje je u vidjenom stanju.

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 ovu nepokretnost.

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, 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 je 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.





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

Prodavac je saglasan da se Kupac može, na osnovu ovog Ugovora, uknjižiti u katastar nepokretnosti sa pravom svojine od 1/1 na nepokretnosti, bliže označene u tački 1. ovog Ugovora, bez njegove druge posebne izjave.

**7. 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 snosi Kupac.

Porez na promet nepokretnosti snosi Kupac, kao sticalac nepokretnosti.

**8. 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, ni je upisano ugovorno pravo preče kupovine.

**9. POUKE I UPOZORENJA**

Notar je poučio i upozorio stranke na sljedeće:

-da se pravo svojine na osnovu ovog ugovora stiće tek sa upisom u katastar nepokretnosti, te da Kupac treba da podnese zahtjev za uknjižbu prava svojine koje stiće na osnovu ovog ugovora;

-da prenos prava svojine po ovoj ispravi podliježe plaćanju poreza na promet nepokretnosti, ali da to nije uslov za uknjižbu prava svojine;

-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 procjenom 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, da se prijava za porez na promet nepokretnosti podnosi u roku od 15 dana od dana nastanka poreske obaveze;

-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 su prodavci za njih znali, ili su mogli znati, odnosno znali da se mogu očekivati, a nijesu ih saopštili kupcu;

-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 predmetne 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, Zakona o državnoj imovini 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.

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



Da sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti notarski obrađene, u protivnom se 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. -----

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema Tarifi o naknadama za rad i naknadama troškova notara (Sl. list CG br.6/12), a na sljedeći način: Tarifni broj 1: 70,00 €, Tarifni br. 19 tač. 1 : 10,00€, PDV od 21% u iznosu od 16,80 € je obračunat.- -----

Od ove notarske isprave dobijaju:-----

#### OTPRAVAK IZVORNIKA-----

-Prodavac (1)-----

-Kupac (1)-----

-Uprava za katastar i državnu imovinu - PJ Podgorica (1)-----

-Uprava prihoda i carina - PJ Podgorica(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 20.12.2021.godine (dvadesetog dvanaestog dvijehiljadedvadesetprve) u 14,25 časova. -----

**PRODAVAC**  
**GLAVNI GRAD PODGORICA-Direkcija za imovinu**  
punomoćnik Vidjić Dragica

**KUPAC**  
**„Campanula“ d.o.o Podgorica**  
zastupnik Popović Nemanja

**NOTAR**  
Adžić Jadranka

CRNA GORA  
**NOTAR**  
ADŽIĆ JADRANKA  
PODGORICA

