

# CRNA GORA

“Jus est ars boni et aequi”  
Pravo je umjetnost dobrog i pravičnog.

## NOTAR LIDIJA KLIKOVAC

Sjedište:  
Podgorica, Vasa Raičkovića 13/2

# OTPRAVAK

OZNAKA SPISA

UZZ 245/19  
BR. NKCG - PG - 114/2019

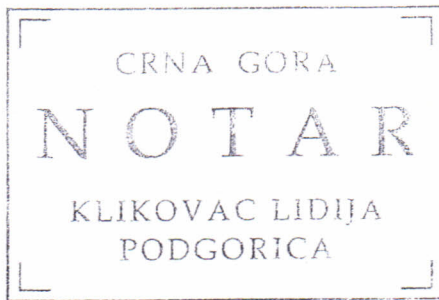
PREDMET

Zapis Ugovora o prodaji (dokompletiranje urbanističke parcele)

STRANKA

GLAVNI GRAD PODGORICA koji zastupa Direkcija za  
imovinu.

Tel/Fax: 020 245 397  
Mob: 069 450 505; 068 450 505  
e-mail: lidijaklikovac@yahoo.com  
notar.lidijaklikovac@gmail.com



13-460/19-123  
10.06 19

Dana 07.06.2019.godine (sedmog šestog dvije hiljade devetnaeste godine), sa početkom u 12.00h (dvanaest časova) preda mnom, dolje potpisanim notarom Klikovac Lidijom, sa službenim sjedištem u Podgorici, ul.Vasa Raičkovića broj 13/2, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski **zapis ugovora o prodaji (dokompletiranje urbanističke parcele)**, istovremeno su pristupila sljedeća lica:-----

1) **Glavni grad Podgorica koji zastupa Direkcija za imovinu sa sjedištem u Podgorici.**

Prodavac.-----

Notar je izvršio uvid u dostavljeno punomoćje, te u pravna akta ovlašćenja postupanja organa lokalne samouprave, kao i saglasnost broj 13-460/19-123 od 03.06.2019.godine (trećeg šestog dvije hiljade devetnaeste godine) Glavni grad Podgorica- Direkcija za imovinu i utvrdio da ne postoje ograničenja u zastupanju, nakon čega ga je pročitala strankama, koje su ga odobrile, ali se po volji stranaka ne prilaže izvorniku ovog notarskog zapisa.-----

2) **"Zetogradnja" Društvo sa ograničenom odgovornošću iz Podgorice, sa sjedištem u**

MB



zapisa pod oznakom UZZ br.748/14 od 29.12.2014.g. (dvadeset devetog decembra dvije hiljade četrnaeste godine), u daljem tekstu: Kupac, i-----

Notar je izvršila uvid u predmetno punomoćje i ustanovila da je punomoćnik ovlašćen za postupanje u ovom pravnom poslu bez ograničenja.-----

**PREDHODNE NAPOMENE:**-----

Ugovorne stranke su se saglasile da zakluče ovaj Ugovor u cilju prenosa prava svojine na građevinskom zemljištu, radi dokompletiranja urbanističke parcele broj UP4, u urbanističkoj zoni, u zahvatu DUP-a „Zona centralnih djelatnosti- Cetinjski put“ u Podgorici, čiji je većinski vlasnik navedene urbanističke parcele Kupac.-----

Urbanističku parcelu broj UP4, u zahvatu DUP-a „Zona centralnih djelatnosti- Cetinjski put“ u Podgorici, čini: katastarska parcela broj 1325/26, neplodna zemljišta, površine 1385 m2, upisana u listu nepokretnosti broj **177 KO Podgorica I**; na ime Crna Gora – subjekt raspolaganja Glavni grad Podgorica u obimu prava svojine 1/1 i katastarska parcela broj 1325/17, neplodna zemljišta, površine 4475 m2; upisane u listu nepokretnosti broj **4823 KO Podgorica I**; na ime „Zetogradnja“ d.o.o. Podgorica.-----

Ugovorne stranke konstatuju, da zakonski osnov za prenos prava svojine na građevinskom zemljištu putem neposredne pogodbe, koje se nalazi u svojini nadležnog organa opštine, stoji u članu članu 34 stav 1 i 3 i 40 stav 2 tačka 3 istog Zakona, kojim je propisano se prodaja stvari i drugih dobara u državnoj imovini, osim putem javnog nadmetanja i prikupljanja ponuda, vrši i neposrednom pogodbom, u slučaju kada je vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije (dokompletiranje urbanističke parcele), kao i u članu 58 stav 1 tačka 6 Zakona o lokalnoj samoupravi („Sl.list RCG“ 2/18) i člana 100 stav 1 tačka 6 Statuta Glavnog Grada („Sl.list Crne Gore“-Opštinski propisi broj 08/19).-----

Notar je izvršio uvid u: list nepokretnost broj **4823 KO Podgorica I** izdati od Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Podgorica od 04.04.2109.godine (četvrtog četvrtog dvije hiljade devetnaeste godine), list nepokretnost broj **177 KO Podgorica I** izdati od Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Podgorica od 07.06.2019.godine (sedmog šestog dvije hiljade devetnaeste godine), **kopija plana** broj 19 parcele broj 1325/26, KO Podgorica I, od 05.04.2019.g.(petog četvrtog dvije hiljade devetnaeste godine), **kopija plana** broj 19 parcele broj 1325/17, 1325/26, KO Podgorica I, od 11.04.2019.g.(jedanaestog četvrtog dvije hiljade devetnaeste godine), **Izvještaj o procjeni Direkcije za imovinu** Glavni grad Podgorica broj 13-460/19-123 od aprila 2019.g. (dvije hiljade devetnaeste godine), i **Odluku Gradonačelnika Glavnog grada Podgorica** o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu broj 01-031/19-4322 od 31.05.2019.g. (tridesetprvog petog dvije hiljade devetnaeste godine) donijeta na osnovu gore navedenih propisa, **urbanističko-tehnički uslovi za urbanističku parcelu UP 4**, izdat od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštitu živote sredine Glavni grad Podgorica Broj UP.08-352/18-534 od 04.10.2018.god.(četvrtog oktobra dvijehiljadeosamnaeste

godine), -----  
-----

Notar je predmetne isprave pročitao strankama, one se saglasile sa njihovom sadržinom, pa se u ovjerenom prepisu prilažu ovom notarskom zapisu, i čine njegov sastavni dio.-----  
-----

Notar je uvidom u dostavljeno rješenje br. NKCG-PG-114/2019 od 03.06.2019.godine (trećeg šestog dvije hiljade devetnaeste godine) Notarske komore Crne Gore utvrdio da je određen za sačinjavanje ovog notarskog zapisa na osnovu člana 9 st. 2.,4. i 5. Zakona o notarima.-----  
-----

Nakon što je ovaj notar ustanovio da se nepokretnost koja je predmet ugovora nalazi na njegovom službenom području, te se uvjerio u pravu volju stranaka, objasnio im pravne domete i posljedice namjeravanih izjava volje, te iz razgovora o situaciji ustanovio da su sposobne za preduzimanje ovog pravnog posla, stranke su izjavile sljedeći:-----  
-----

### UGOVOR O KUPOPRODAJI (dokompletiranje urbanističke parcele)

#### I PREDMET UGOVORA-----

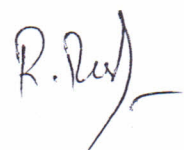
**Predmet ugovora je prenos prava svojine na:** katastarska parcela broj 1325/26, neplodna zemljišta, površine 1385 m<sup>2</sup>, upisane u listu nepokretnosti **177 KO Podgorica I**; na ime Crna Gora – subjekt raspolaganja Glavni grad Podgorica u obimu prava svojine 1/1 a radi dokompletiranja Urbanističke parcele broj UP4, u zahvatu DUP-a „Zona centralnih djelatnosti- Cetinjski put“ u Podgorici.-----  
-----

Identifikaciju nepokretnosti ovaj notar je utvrdila uvidom u list nepokretnosti broj **177 KO Podgorica I** izdat od Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Podgorica od 07.06.2019.godine (sedmog šestog dvije hiljade devetnaeste godine), kojeg su mi stranke prezentovale u originalu i kojeg sam im pročitala, one ga odobrile, te koji se prilaže uz ovaj izvornik.-----  
-----

Ovaj notar je osim gore pomenute identifikacije predmeta prodaje, ustanovila da u **G listu** na predmetnoj katastarskoj parceli **nema upisanih tereta i ograničenja koji se odnose na predmetne nekretnine.**-----  
-----

Notar je stranke podučio mogućnosti da, neposredno prije sačinjavanja ovog zapisa, ovaj notar izvrši neposredni uvid u predmetni list nepokretnosti u evidenciji 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 u međuvremenu, od vremena izdavanja predmetnog izvoda iz lista nepokretnosti, došlo do promjena podataka koji se upisuju u list nepokretnosti za predmetnu parcelu i stan, kao i na mogućnost nesaglasnosti predočenog izvoda iz lista nepokretnosti i

MB



podataka upisanih u list nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti. Nakon toga, stranke izjavljuju da su to razumjele, da ne traže neposredni uvid notara u evidenciju katastra nepokretnosti i da prihvataju sve eventualne posljedice i rizike u vezi s tim.-----

Notar je stranke upozorila da postoji mogućnost da su nepokretnosti, koje su predmet ovog Ugovora ranije prodati, odnosno da ih Prodavac već ranije otuđio, nakon čega Prodavac izričito izjavljuje da nije raspolagao predmetnim nekretninama, te da se ukoliko neko treće lice pokuša osporiti Kupcu pravo svojine ili istakne neko svoje pravo na predmetnim nekretninama, obavezuje se da će kupca zaštititi od takvih osporavanja kao i nadoknaditi svu eventualno nastalu štetu, a kupac izjavljuje da je saglasan sa gornjom izjavom Prodavca, te traži zaključivanje ovog Ugovora.-----  
Prodavac izjavljuje da predmetna nepokretnost nije predmet zakupnog odnosa.-----

## II CIJENA – NAKNADA -----

Jedinična cijena – naknada za nepokretnosti iz tačke I ovog ugovora iznosi 503,00 €/1m<sup>2</sup> (pet stotina tri eura po jednom metru kvadratnom), što za cjelokupnu površinu predmetnih nepokretnosti od 1385m<sup>2</sup> čini ukupan iznos naknade od **696.655,00 € (šest stotina devedesetšest hiljada šest stotina pedesetpet eura)**.-----

Cijena za plaćanje shodno Odluci dostijeva u cjelokupnom iznosu odmah po zaključenju ovog ugovora, i istu je Kupac u obavezi da izmiri Prodavcu najkasnije u roku od 8 (osam) dana od zaključenja ovog ugovora **na žiro račun budžeta Glavnog grada Podgorica broj 550-3574-31**, a u protivnom gubi pravo na prenos prava svojine na predmetnim nepokretnostima, pri čemu Prodavac zadržava pravo jednostranog raskida ovog ugovora, kojeg će učiniti u formi notarskog zapisa.-----

Isplatom cjelokupnog iznosa na ime ukupne kupoprodajne cijene prodavac će se smatrati u cjelosti namiren. -----

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da je kupoprodajna cijena izmirena u cjelosti. Nakon isplate iznosa iz stava 1, Glavni grad je izdao Kupcu potvrdu broj 13-460/19-123 od 06.juna 2019.g.(šestog juna dvije hiljade devetnaeste godine) o izmirenim obavezama,koja je dostavljena i ovom notar,koja se nakon čitanja i odobravanja prilaže ovom zapisu, nakon čega će se dozvoliti upis prava svojine na predmetnim nepokretnostima.-----

Notar je **poučio kupca** mogućnostima njegovog adekvatnog osiguranja u vezi sa dospelošću 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 cijene na notarski račun za stranke i njenu isplatu s tog računa prodavcu tek kada se kupac uknjiži u katastru nepokretnosti sa pravom svojine ili kad se predbilježi svojina, upis hipoteke na objektu prodaje ili nekoj drugoj imovini prodavca u korist kupca,odnosno zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja; zatim, zabilježbe prvenstvenog reda, ili primjenom nekog sredstva obezbjeđenja u skladu sa

JB

članom 118 Zakona o obligacionim odnosima; te ga je upozorio na rizike i posljedice kojima se izlaže u slučaju suprotnog postupanja, ali je kupac od toga odustao.-----

Notar je poučio prodavca mogućnostima njegovog osiguranja u vezi sa dospjelošću plaćanja cijene, kao što je pristajanje kupca na izvršenje bez odlaganja na predmetu prodaje i na cjelokupnoj imovini za iznos neplaćene cijene i sporednih potraživanja, deponovanje cijene na notarski račun za stranke, davanje saglasnosti za prenos prava svojine odmah u ugovoru, uz istovremeni nalog notaru da izdaje samo izvode otpravaka, ovjerenih prepisa i prepisa koji neće sadržavati saglasnost za prenos prava svojine do isplate cijene, zatim mogućnost davanja saglasnosti za prenos prava svojine na kupca u posebnoj ispravi, koja će biti predata kupcu kada se isplati cjelokupna cijena, upis hipoteke na objektu prodaje ili nekoj drugoj imovini kupca u korist prodavca radi obezbjeđenja neplaćenog dijela kuoprodajne cijene, te ga upozorio na posljedice suprotnog postupanja.-----

Nakon toga, stranke izjavljuju da ne žele dodatan vid obezbjeđenja.-----

### III PRENOS PRAVA SVOJINE (CLAUSULA INTABULANDI)-----

GLAVNI GRAD PODGORICA izjavljuje da je saglasan da se Kupac, na osnovu ovog Ugovora, može upisati kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica kao vlasnik sa obimom prava svojine 1/1 na nepokretnostima iz:-----  
lista nepokretnosti broj 177 KO Podgorica I, bliže opisanoj kao:-----  
katastarska parcela broj 1325/26, neplodna zemljišta, površine 1385 m2, sve bez tereta i ograničenja.-----

### IV ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE -----

Prodavac garantuje kupcu da nije sa trećim licima prije ovog Ugovora zaključio bilo kakav ugovor ili predugovor o prometu predmetnih nekretnina, niti da je primio kaparu od bilo kojeg trećeg lica, niti zaključio bilo kakav drugi ugovor sa trećim licima, koji bi ograničio ili uslovio prava koja stižu na predmetnim nekretninama, kao i da iste nepokretnosti nijesu predmet bilo kakvog spora niti da su pod zabranom raspolaganja, saglasno čemu garantuje kupcu punu zaštitu od pravnih nedostataka (evikcije).-----

U slučaju da nastupi bilo kakvo ograničenje stečenog prava kupca u odnosu na predmetne nepokretnosti od strane trećeg lica, prodavac je dužan da oslobodi u razumnom roku nepokretnosti od prava ili pretenzija trećeg i pruži kupcu punu pravnu zaštitu njegovih prava.-----

Ugovorne strane su nepokretnosti koje su predmet ugovora pregledale i kupac ga preuzima u viđenom stanju. Nepokretnosti se prenose bez garancije da imaju površinu navedenu u katastru nepokretnosti.-----

Notar je podučio 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.-----

**V PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI** -----

Posjed, koristi, tereti i opasnosti na predmetnim nepokretnostima prelaze na kupca isplatom kupoprodajne cijene, odnosno, danom izdavanja otpravka ovog ugovora.-----

Danom ulaska u posjed nepokretnosti na kupca prelaze sva stečena prava, kao i obaveze u vezi daljeg raspolaganja predmetnom nepokretnošću (porez na nepokretnost, tekući i svi ostali troškovi).-----

**VI TROŠKOVI I POREZI**-----

Notar je podučio stranke da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom, odgovaraju solidarno i da mogu drugačije ugovoriti, pa, nakon toga, stranke izjavljuju da troškove ovog notarskog zapisa snosi kupac, kao i troškove poreza na promet nepokretnosti shodno zakonu o porezu na promet nepokretnosti.-----

**VII ODOBRENJA I PRAVO PREČE KUPOVINE**-----

U konkretnom slučaju, ispitavši sve okolnosti, notar je saopštio strankama da ovaj ugovor ne podliježe odobrenjima. Konstatuje se da ne postoji zakonsko pravo preče kupovine, niti je upisano ugovorno pravo preče kupovine, a Prodavac istovremeno izjavljuje da ne postoji neupisano ugovorno pravo preče kupovine.-----

Stranke Notara ovlašćuju da ukoliko je to potrebno za sprovođenje u Upravi za nekretnine Crne Gore, PJ Podgorica, ovaj ugovor-notarski zapis mijenja ili dopunjava, pogotovo kad su u pitanju tehničke i druge greške. -----

Stranke notara ovlašćuju, da ovu notarsku ispravu u njihovo ime, i za njihov račun, podnese nadležnom organu-Upravi za nekretnine kako bi se sproveo upis stvarnog prava na nepokretnosti.-----

**VIII POUKE I UPOZORENJA**-----

Notar je podučio i upozorio stranke i na sljedeće:-----

- da se pravo svojine stiče upisom u Upravi za nekretnine Crne Gore, PJ Podgorica, -----

- da ovaj ugovor podliježe porezu na promet nepokretnosti,-----

- da će notar, po službenoj dužnosti, otpravak ovog ugovora dostaviti Upravi za nekretnine Crne Gore, PJ Podgorica i Poreskoj upravi,-----

- da oslobađanje od odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke nema dejstva ako je prodavac za njih znao.-----

- da sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti notarski obrađene,u protivnom se smatraju ništavim i ne proizvode pravno dejstvo.-----

MB



R. Vuj

- da za notarske troškove stranke odgovaraju solidarno, -----
- da se izvornik ovog akta čuva u arhivi notara dvadeset godina.-----

**PRILOZI :**-----

- list nepokretnost broj **4823 KO Podgorica I** izdati od Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Podgorica od 04.04.2019.godine (četvrtog četvrtog dvije hiljade devetnaeste godine),-----
- list nepokretnost broj **177 KO Podgorica I** izdati od Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Podgorica od 07.06.2019.godine (sedmog šestog dvije hiljade devetnaeste godine),-----
- **kopija plana** broj 19 parcele broj 1325/26, KO Podgorica I, od 05.04.2019.g.(petog četvrtog dvije hiljade devetnaeste godine),-----
- **kopija plana** broj 19 parcele broj 1325/17, 1325/26, KO Podgorica I, od 11.04.2019.g.(jedanaestog četvrtog dvije hiljade devetnaeste godine),-----
- **Izveštaj o procjeni Direkcije za imovinu** Glavni grad Podgorica broj 13-460/19-123 od aprila 2019.g. (dvije hiljade devetnaeste godine),-----
- **Odluka Gradonačelnika Glavnog grada Podgorica** o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu broj 01-031/19-4322 od 31.05.2019.g. (tridesetprvog petog dvije hiljade devetnaeste godine)-----
- **urbanističko-tehnički uslovi za urbanističku parcelu UP 4**, izdat od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštitu žvovte sredine Glavni grad Podgorica Broj UP.08-352/18-534 od 04.10.2018.god.(četvrtog oktobra dvijehiljadeosamnaeste godine)-----
- **saglasnost** broj 13-460/19-123 od 03.06.2019.godine (trećeg šestog dvije hiljade devetnaeste godine) -----
- **potvrda** broj 13-460/19-123 od 06.juna 2019.g.(šestog juna dvije hiljade devetnaeste godine)-----

Prepisi ili izvorne isprave pomenutih isprava Notar će izdati u prilogu otpravaka izvornika ovog notarskog zapisa, i isti će činiti sastavni dio otpravaka;dok će se ostala dokumenta arhivirati u spisima ovog notarskog zapisa.-----

**OD OVE NOTARSKI OBRAĐENE ISPRAVE DOBIJAJU:** -----

- Jedan otpravak Prodavac -----
- Jedan otpravak Kupcu -----
- Jedan otpravak Uprava za nekretnine, PJ Podgorica -----
- Jedan otpravak Poreska uprava PJ Podgorica -----
- Jedan otpravak Uprava lokalnih javnih prihoda, PJ Podgorica -----

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi na

JH

A

R. Rej



sljedeći način: naknada za rad notara tarifni broj 1 i TB 19 u ukupnom iznosu 907,50€(devet stotina sedam eura i pedeset centi), koji obuhvata i iznos obračunatog PDV od 21%.-----

Notar je pročitao akt strankama, nakon čega su stranke izjavile da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla, i da su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i svojeručno, kako slijedi, potpisuju, nakon čega je zapis potpisao i ovaj notar.-----

U Podgorici, dana 07.06.2019.godine (sedmog šestog dvije hiljade devetnaeste godine), u 12.30h (dvanaest časova i trideset minuta).-----

za PRODAVAC:

Punomoćnik:

Steta Bulić

