



NOTAR  
NOTARY PUBLIC

*Mica Bogićević*



# UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI

Podgorica, Dalmatinska 10  
z. r. 505-113381-10

tel./fax: +382/20/7510-590; mob.: +382/68/4000-212



Crna Gora  
Notar  
Bogić Mira  
Podgorica, Dalmatinska 10

OTPRAVAK  
IZVORNIKA



UZZ 244/2022  
NKCG PG 166/2022 Podgorica  
DIREKCIJA ZA IMOVINU  
Ul. Jovana Tomaševića 2A, Podgorica

Broj: 13-421/21-348

Datum: 04.04.2022.

Dana 04.04.2022. godine (četvrtog aprila dvije hiljade dvadeset druge) u 13 (trinaest) časova, kod mene, notara Bogić Mire, sa službenim sjedištem u Podgorici, Dalmatinska 10, u ime kojeg postupa zamjenik notara Bogić Vesna, pristupile su ugovorne strane, sa zahtjevom da notarski obradim izjave njihove volje o prodaji nepokretnosti, i to:-----

GLAVNI GRAD PODGORICA, sa sjedištem u Podgorici, Njegoševa 13, matični broj

IVANOVIĆ Darka KRISTINA,

„ADAM HOLDING“ D.O.O. PODGORICA,

REDŽEPAGIĆ Malića ŠEMSUDIN,

Nakon što sam se uvjerila u pravu volju stranaka i objasnila im pravne domete i posljedice namjeravanih izjava volje, a iz razgovora ustanovila da su sposobne i ovlaštene za preduzimanje ovog pravnog posla, te da sam rješenjem NKCG određena za postupanje u ovoj pravnoj stvari, stranke su se saglasile da se zaključi sledeći: -----

### UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI

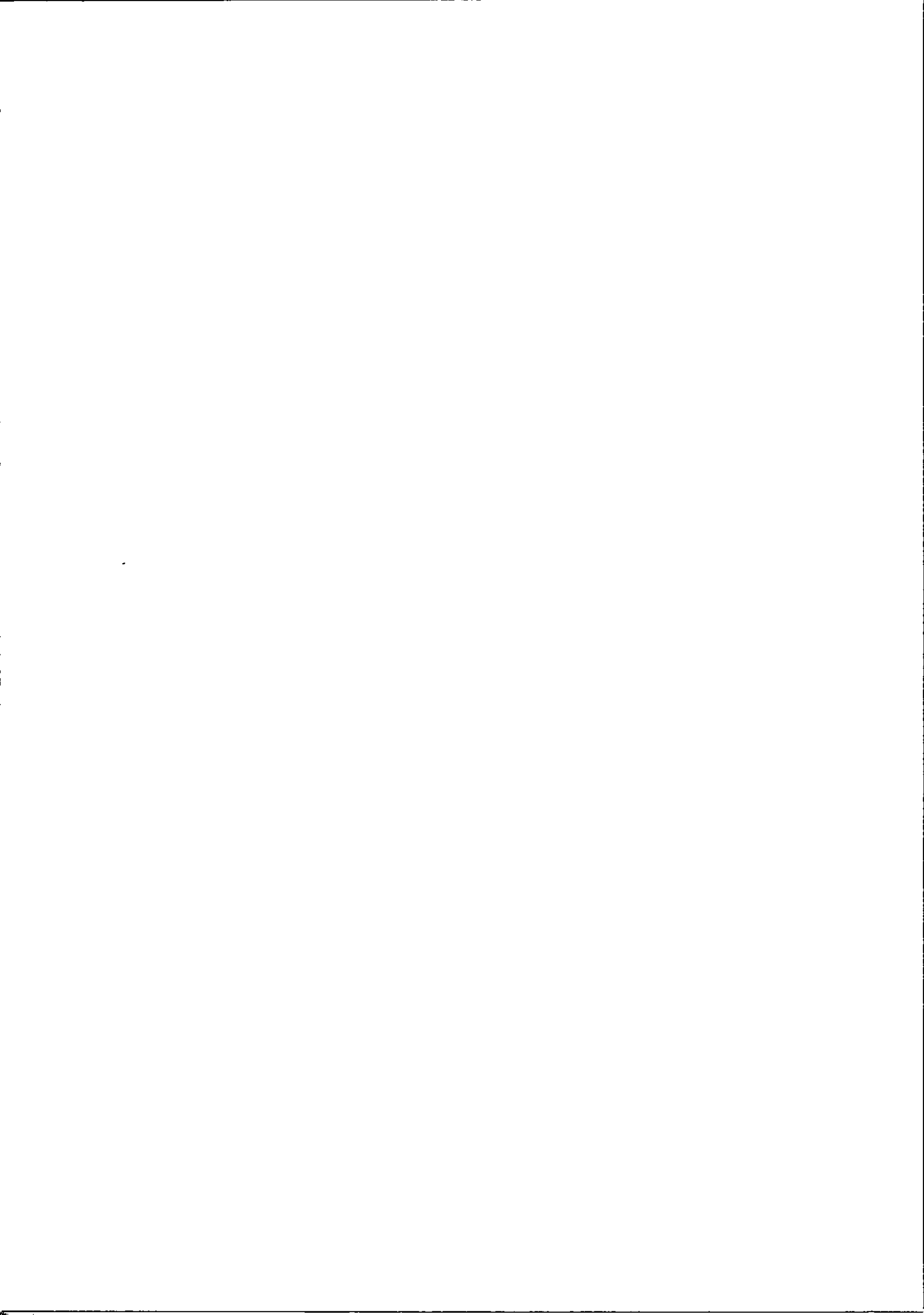
#### I PRETHODNE NAPOMENE

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. -----

*[Signature]*

*[Signature]*



U pripremnom postupku notarske obrade isprave, stranke su dostavile potrebnu dokumentaciju na osnovu koje je Notar utvrdio da su stranke sposobne i ovlašćene za preduzimanje i zaključivanje ovog pravnog posla.

Ovaj Notar je utvrdio da, u skladu sa Odlukom o organizaciji i načinu rada uprave Glavnog grada („Sl.list Crne Gore-opštinski propisi“ 038/18 od 02.11.2018., 043/18 od 28.11.2018., 006/20 od 13.02.2020., 010/20 od 12.03.2020., 036/21 od 09.11.2021., 005/22 od 03.02.2022. godine) Direkcija za imovinu vrši poslove koji se, između ostalog, odnose na pripremanje predloga ugovora o prodaji i zaključivanje tih ugovora kada je posebno ovlašćena.

Uvidom u Punomoćje prodavca UZZ. br. 664/2020 sačinjeno kod notara Radović Sonje, dana 16.09.2020. godine, Notar je utvrdio ovlašćenje punomoćnika da u ime Glavnog grada Podgorica-Direkcije za imovinu zaključi ovaj pravni posao. Pošto je Notar pročitao strankama označeno Punomoćje i one se složile sa njegovim sadržajem, kopija istog se prilaže uz ovaj izvornik.

Uvidom u Saglasnost Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorica, broj: 13-421/21-348 od 29.03.2022. godine, Notar konstatuje da je istom utvrdjeno ovlašćenje Ivanović Kristini da, u ime Direkcije za imovinu Glavnog grada-Podgorica, sa „Adam Holding“ D.O.O. Podgorica, zaključi ugovor o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu, u skladu sa Odlukom o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi kompletiranja urbanističke parcele UP60, u zahvatu DUP-a „Zagorič 1 – dio zone A“, izmjene i dopune u Podgorici, donesenu 21.03.2022. godine od strane Gradonačelnika Glavnog grada Podgorica, pod brojem 01-018/22-2340. Nakon što je Saglasnost pročitana i stranke odobrile njenu sadržinu, ista se prilaže uz ovaj izvornik.

Uvidom u Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata Uprave prihoda i carina, u Podgorici, od 23.03.2022. godine, utvrdila sam da „ADAM HOLDING“ D.O.O. Podgorica ima gore navedene podatke, da je izvršni direktor Šemsudin Redžepagić, sa pojedinačnim neograničenim ovlašćenjima.

Notar je stranke poučio na mogućnost da prije sačinjavanja ovog zapisa izvrši neposredni uvid u CRPS, radi utvrđivanja upisanih podataka, što su stranke odbile.

Obzirom na protek vremena od izdavanja predočenog Izvoda, kupac izjavljuje i garantuje da nije bilo promjene podataka koji se upisuju u CRPS u odnosu na podatke upisane u izdatom Izvodu.

Nakon ovog, Notar je izvršio uvid u evidenciju CRPS, koja se ažurira na sajtu, i utvrdio da su podaci istovjetni podacima u izdatom izvodu.

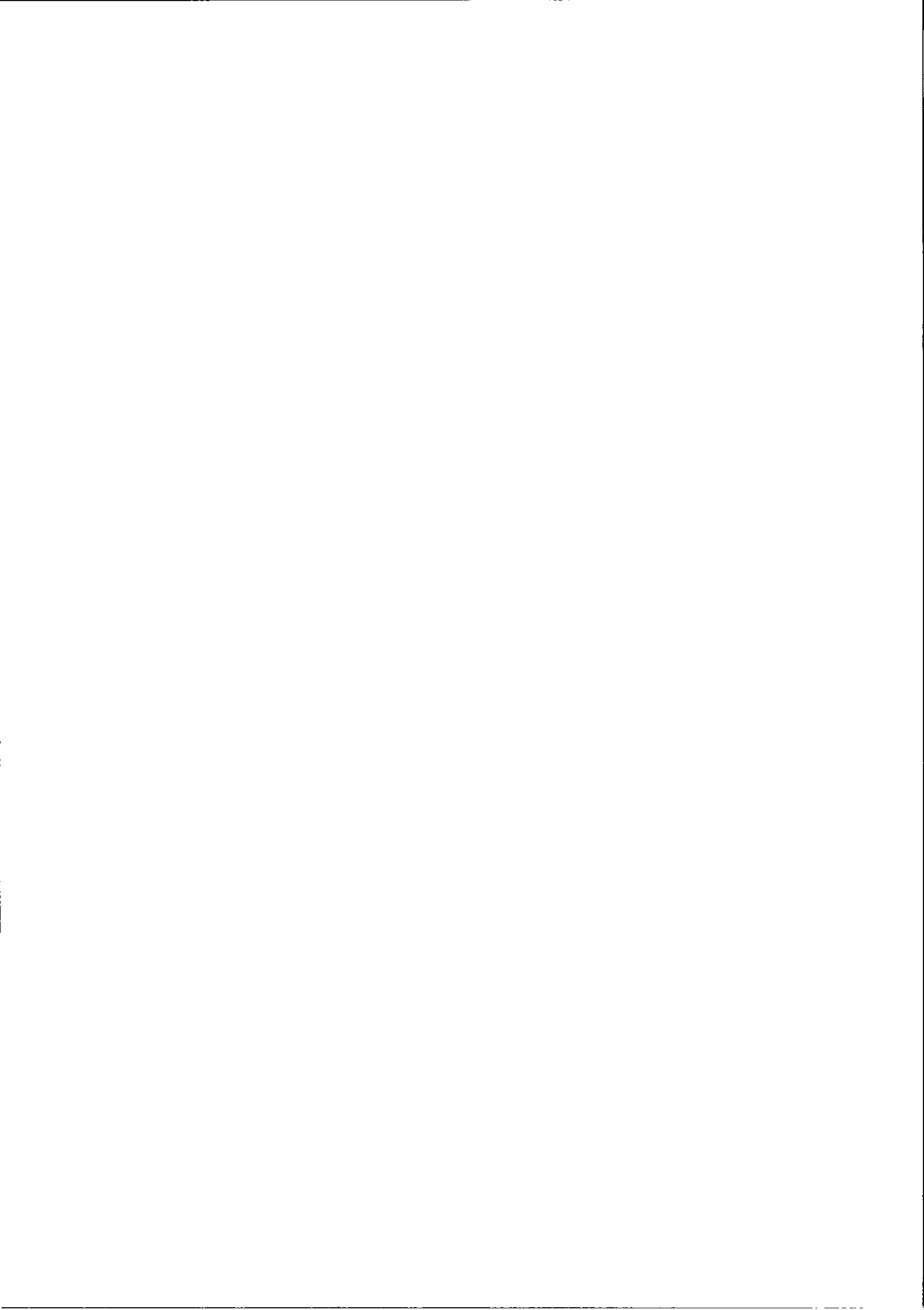
Nakon što je Izvod pročitao strankama i one se složile sa njihovim sadržajem, kopija istog se prilaže uz ovaj izvornik.

Uvidom u Odluku o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi kompletiranja urbanističke parcele broj UP60, u zahvatu DUP-a „Zagorič 1-dio zone A“, izmjene i dopune u Podgorici, broj 01-018/22-2340 od 21.03.2022.godine, donijeta od Gradonačelnika Glavnog grada-Podgorica, Notar konstatuje da je na osnovu iste odlučeno da

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*



se privrednom društvu „ADAM HOLDING“ D.O.O. Podgorica prenese, uz naknadu, u svojinu građevinsko zemljište u državnoj svojini, sa pravom raspolaganja Glavnog grada Podgorica, označeno kao katastarska parcela broj 4139/14, po načinu korišćenja građevinska parcela, površine 187m<sup>2</sup>, iz lista nepokretnosti 603 KO Podgorica II, zatim kat. parcela 169/2, po načinu korišćenja neplodna zemljišta, površine 1m<sup>2</sup> i kat. parcela 169/3, po načinu korišćenja neplodna zemljišta, površine 1m<sup>2</sup>, iz lista nepokretnosti 5432 Podgorica II. Pravo svojine na zemljištu prenosi se radi kompletiranja urbanističke parcele broj UP60, u zahvatu DUP-a „Zagorič 1-dio zone A“ (Sl.list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 24/13), koju pored predmetnih kat. parcela čine i kat. parcela 175/1 i kat. parcela 176/1, iz lista nepokretnosti 1551 KO Podgorica II, kat. parcela 178, iz lista nepokretnosti 1545 KO Podgorica II, u susvojini od po 5/12 idealnog dijela na Radević Vrbice Sandru i Raičević Zorana Vanju i 1/6 idealnog dijela na Radević Zoricu, zatim kat. parcela 165/5, iz lista nepokretnosti 5819 KO Podgorica II, kat. parcela 177, iz lista nepokretnosti 4632 KO Podgorica II, u svojini Adam Holding D.O.O. Podgorica. Naknada za predmetno zemljište je utvrđjena u skladu sa Izveštajem Komisije za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata u imovini Glavnog grada – Podgorica, te iznosi 204,00 (čdvijestačetiri) eura/m<sup>2</sup> što za površinu od 189 m<sup>2</sup> iznosi 38.556,00 eura (tridesetosamhiljadapetstopedesetšest). Odredbom člana 4 navedene Odluke, „Adam Holding“ D.O.O. Podgorica je obavezan da sa Direkcijom za imovinu zaključi ugovor o prenosu prava svojine na predmetnom zemljištu u roku od 20 (dvadeset) dana od dana dostavljanja odluke a da prodajnu cijenu izmiri u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja ugovora o prenosu prava svojine uplatom na račun broj 540-2663-13, koji Glavnog grada Podgorica ima kod Erste banke. Nakon što je navedena Odluka pročitana strankama i one potvrdile njen sadržaj, ista se prilaže ovom izvorniku. -----

Uvidom u Izvod iz lista nepokretnosti 603 KO Podgorica II, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica broj 101-919-15888/2022 od 04.04.2022. godine, koji mi je stranka prezentovala u originalu i koji sam joj pročitao, te koji se, prilaže uz ovaj izvornik, ustanovila sam sledeće:-----

U "A" listu označenog lista nepokretnosti, između ostalog, upisana je kat. parcela 4139/14, građevinska parcela, površine 187 m<sup>2</sup>.-----

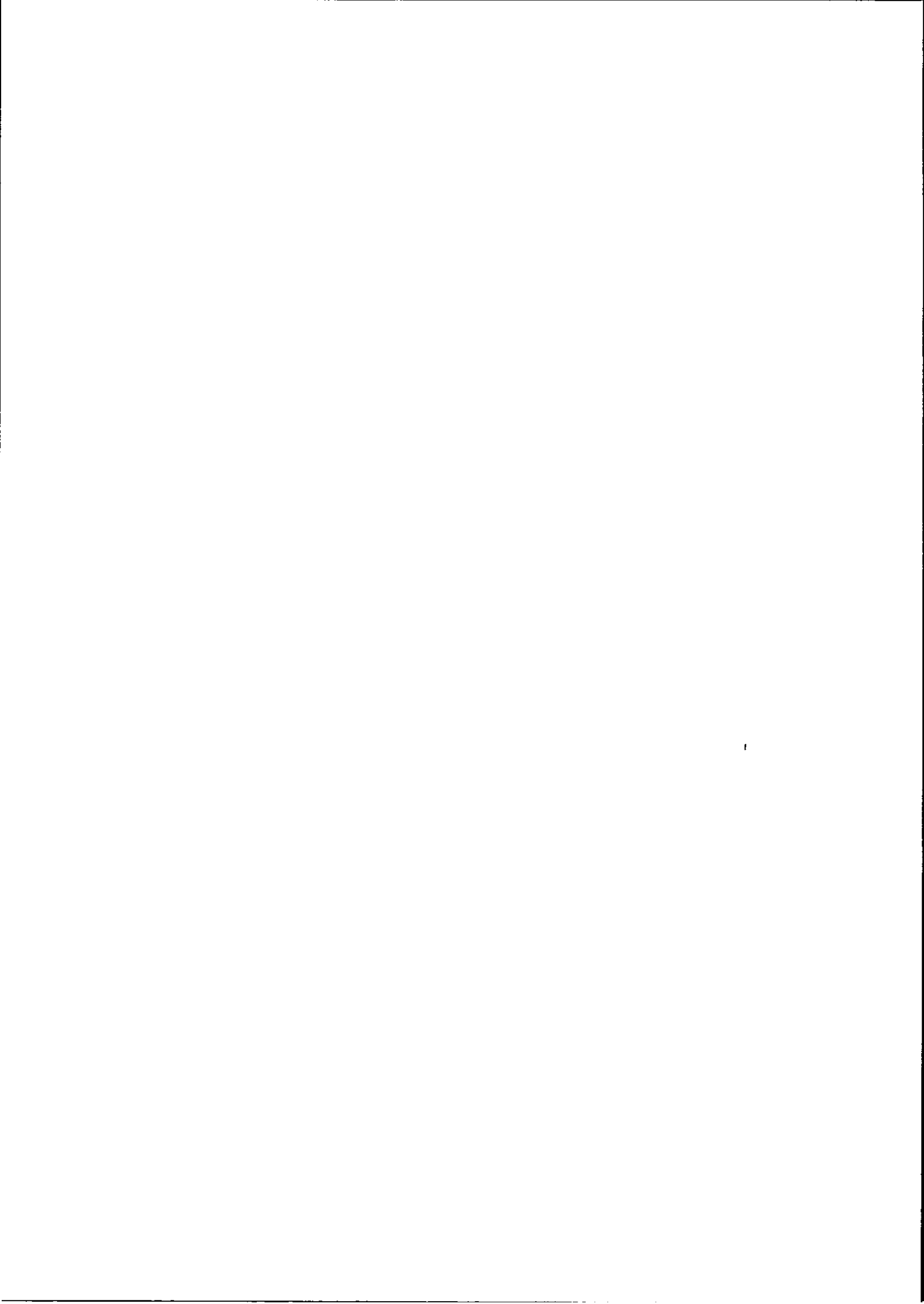
U „B“ listu, na kat. parceli označenoj u „A“ listu predmetnog lista nepokretnosti, kao imalac prava svojine, u obimu 1/1, upisana je Crna Gora, a sa pravom raspolaganja u obimu 1/1, upisan je Glavni grad Podgorica -----

U „G“ listu na predmetnoj nepokretnosti nema upisanih tereta i ograničenja. -----

Uvidom u Izvod iz lista nepokretnosti 5432 KO Podgorica II, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica broj 101-919-15891/2022 od 04.04.2022. godine, koji mi je stranka prezentovala u originalu i koji sam joj pročitao, te koji se, prilaže uz ovaj izvornik, ustanovila sam sledeće:-----

U "A" listu označenog lista nepokretnosti upisane su kat. parcela 169/2, neplodna zemljišta, površine 1 m<sup>2</sup> i kat. parcela 169/3, neplodna zemljišta, površine 1 m<sup>2</sup>.-----

U „B“ listu, na kat. parcelama označenim u „A“ listu predmetnog lista nepokretnosti, kao imalac prava svojine, u obimu 1/1, upisana je Crna Gora – Subjekat raspolaganja Glavni grad Podgorica. -----





U G listu na predmetnoj nepokretnosti nema upisanih tereta i ograničenja. -----

Notar je stranke poučio na mogućnost da prije sačinjavanja ovog zapisa izvrši neposredni uvid u predmetne listove nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti i 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 izdavanja predmetnih izvoda iz lista nepokretnosti do prije sačinjavanja ovog zapisa došlo do promjene podataka koji se upisuju u listovima nepokretnosti za predmetne nepokretnosti, kao i za mogućnost nesaglasnosti predočenih izvoda iz lista nepokretnosti i podataka upisanih u listovima 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 sa tim. -----

Uvidom u Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti, sačinjen u martu 2022. godine od strane Komisije za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata u imovini Glavnog grada-Podgorica, broj 13-421/21-348, Notar konstatuje da procijenjena tržišna vrijednost kat. parcele 4139/14, iz lista nepokretnosti 603 KO Podgorica II, kat. parcele 169/2 i kat. parcele 169/3 iz lista nepokretnosti 5432 KO Podgorica II, koja čini dio urbanističke parcele broj UP60, u zahvatu DUP-a „Zagorič 1-dio zone A“, 204,00 (dvijestacetiri) eura/m<sup>2</sup> što za površinu od 189 m<sup>2</sup> iznosi 38.556,00 eura (tridesetosamhiljadapetstopedesetšest). Nakon što je navedeni Izvještaj o procjeni pročitana strankama, te se one saglasile sa navedenom procjenom, isti im je vraćen. -----

Uvidom i Potvrdu Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorica, broj 13-421/21-348 od 30.03.2022.godine, Notar konstatuje da je u istoj potvrđeno da je „ADAM HOLDING“ D.O.O. Podgorica, na račun Budžeta Glavnog grada Podgorica, uplatio cjelokupan iznos prodajne cijene predmetnih kat.parcela, u skladu sa označenom Odlukom o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu, radi kompletiranja UP 60 u zahvatu DUP-a „Zagorič 1-dio zone A“, Izmjene i dopune Podgorica. Nakon što je Potvrda pročitana i stranke potvrdile sadržinu iste, prilaže se uz izvornik ali se na saglasan predlog stranaka neće prilagati uz opravke. -----

Uvidom u Rješenje Notarske komore Crne Gore br. NKCG-PG-166/2022 od 23.03.2022. godine, Notar konstatuje da se istim određuje notar Mira Bogić za sačinjavanje ovog notarskog zapisa. Nakon što je Rješenje pročitano strankama i one potvrdile njegov sadržaj, isto se prilaže uz ovaj izvornik ali nije prilog opravaka. -----

Prodavac i kupac izričito zahtijevaju da Notar sačini ugovor o prodaji nepokretnosti na osnovu dokumentacije koja mu je predočena i time preuzimaju na sebe moguće posljedice koje bi mogle proizići iz zaključenja ovog pravnog posla, a Notara oslobadaju svake odgovornosti. -----

## II PREDMET UGOVORA

Prodavac se obavezuje da kupcu proda nepokretnosti evidentirane kao kat. parcela 4139/14, građevinska parcela, površine 187 m<sup>2</sup>, upisana u listu nepokretnosti 603 KO Podgorica II, kat. parcela 169/2, neplodna zemljišta, površine 1 m<sup>2</sup>, i kat. parcela 169/3, neplodna zemljišta, površine 1 m<sup>2</sup>, obje upisane u listu nepokretnosti 5432 KO Podgorica II, a kupac se obavezuje da plati prodajnu cijenu iz tačke III ovog ugovora. -----

An. 5/01.



### III CIJENA

Prodajna cijena nepokretnosti iz tačke II ovog ugovora iznosi 204,00 eura/m<sup>2</sup>, što za površinu od 189 m<sup>2</sup>, čini prodajnu cijenu od 38.556,00 eura (tridesetosamhiljadapetstopedesetšest).

Cjelokupan iznos prodajne cijene kupac je izmirio prije zaključenja ovog Ugovora, te po ovom osnovu prodavac više nema potraživanja.

### IV SAGLASNOST ZA UKNJIZBU (CLAUSULA INTABULANDI)

Prodavac je saglasan da se kupac uknjiži, kod Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, sa pravom svojine 1/1, na nepokretnostima evidentiranim kao kat. parcela 4139/14, građevinska parcela, površine 187 m<sup>2</sup>, upisana, u listu nepokretnosti 603 KO Podgorica II, kat. parcela 169/2, neplodna zemljišta, površine 1 m<sup>2</sup>, i kat. parcela 169/3, neplodna zemljišta, površine 1 m<sup>2</sup>, obje upisane u listu nepokretnosti 5432 KO Podgorica II

Notar je ovlašćen da ovu saglasnost odmah dostavi Upravi za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica.

### V PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI

Ugovorne strane su saglasne da posjed, koristi, tereti i opasnosti predmetne nepokretnosti prelaze na kupca na dan zaključenja ovog ugovora.

### VI ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE

Nepokretnosti iz tačke II ovog ugovora prodavac prodaje bez garancije da ima površinu navedenu u listovima nepokretnosti.

Prodavac ne garantuje za vidljive i skrivene materijalne nedostatke, već izjavljuje da mu skriveni nedostaci nijesu poznati.

Prodavac garantuje da su predmetne nepokretnosti slobodne od upisanih i neupisanih prava i ograničenja, te da ih ne terete nikakva potraživanja osigurana uknjiženom ili neuknjiženom hipotekom, kamatama i sl.

Prodavac garantuje kupcu da sa danom obrade ove notarske isprave, nekretnine iz tačke II ovog ugovora nijesu predmet nikakvog spora niti drugog pravnog posla, a prodavac garantuje da nepokretnosti nisu prethodno otuđene trećim licima i da ih kupcu prodaje kao savjestan vlasnik. Prodavac se obavezuje da kupcu pruži zaštitu od evikcije i lično snosi odgovornost za ove garancije.

Notar je poučio ugovorne strane posledicama ograničenja ili isključenja odgovornosti, te ih je upozorio da će biti bez dejstva prodavčevo ograničenje i isključenje odgovornosti za pravne i materijalne nedostatke, te za ograničenja javno-pravne prirode koja kupcu nisu bila poznata, ako je prodavac za njih znao ili je morao znati, odnosno znao da se mogu očekivati a nije ih saopštio kupcu.

*[Signature]*

*[Signature]* 5/



## VII ODOBRENJA

U konkretnom slučaju ispitavši sve okolnosti, Notar je saopštio ugovornim stranama da ovaj ugovor ne podliježe ograničenju javno-pravne prirode, a stranke prihvataju sve posledice i rizike zaključenja ovog pravnog posla.

## VIII TROŠKOVI I POREZI

Notar je poučio stranke da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom odgovaraju samimano a da mogu drukčije ugovoriti. Nakon toga, stranke izjavljuju da troškove ovog notarskog zapisa, troškove upisa prenosa svojine, troškove poreza na promet kao i druge troškove u vezi s tim snosi kupac.

## IX POUKE I UPOZORENJA

Notar je poučio i upozorio stranke na sledeće:

- da se pravo svojine stiče upisom u katastar nepokretnosti
- da je zbog pravne sigurnosti uputno izvršiti uvid u katastar nepokretnosti
- da mogu ugovoriti da je rok za plaćanje cjelokupne cijene bitan sastojak ovog ugovora te na posledice takvog ugovaranja
- da će po službenoj dužnosti otpравak ovog ugovora dostaviti na uknjižbu Upravi za katastar i državnu imovinu: PJ Podgorica, Upravi prihoda i carina, Uprava policije, sektoru za finansijsko obavještajne poslove, kao i ostalim nadležnim organima.

## X ZAVRŠNE ODREDBE

Ugovorne strane ovlašćuju Notara da izvrši eventualne ispravke i dopune izvornika u pogledu očitih štamparskih grešaka, kao i eventualnih tehničkih grešaka prilikom sačinjavanja izvornika, ali samo u vezi naprijed pomenutog pravnog posla, i samo u slučaju da je nesporno da su tražene ispravke u saglasnosti sa voljom stranaka koja je danas utvrđena i da odmah po izvršenim ispravkama i dopunama dostavi ugovornim stranama otpравak ispravljenog izvornika.

Notar se obavezuje da stranke obavijestiti o preduzetim radnjama u smislu prethodnog stava.

U skladu sa Zaključkom Upravnog odbora Notarske komore Crne Gore od 19.05.2016.godine, kopije identifikacionih isprava se nalaze u prilogu ovog zapisa, ali se ne prilažu uz otpравke.

Notar konstatuje da su prilozi koji se u kopiji prilažu u spisima podudarni sa originalima u koje je Notar izvršio uvid i koji su vraćeni ugovornim stranama.

Kupac ovlašćuje Notara da, u njegovo ime, kod Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica podnese zahtjev za upis prava svojine na nepokretnostima koje su predmet ovog ugovora.

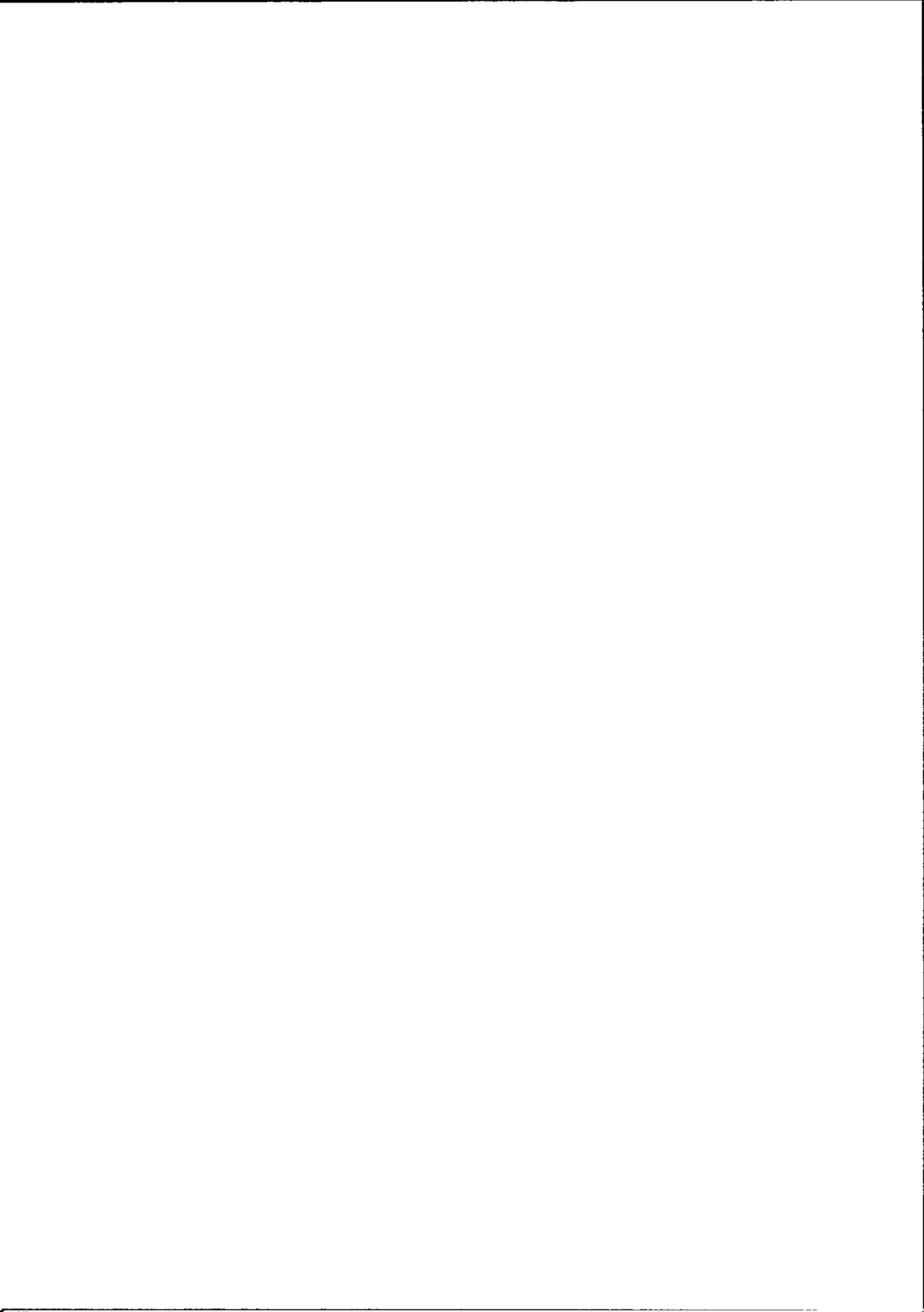
Ovaj Ugovor sačinjen je u obliku notarskog akta čiji izvornik ostaje u arhivi Notara sa priložima.

Od ove notarske isprave dobijaju

**OTPRAVAK**

Prodavac (1)

*[Handwritten signature]*



Kupac (1) -----  
Uprava za katastar i državnu imovinu CG PJ Podgorica (1) -----  
Uprava prihoda i carina (1) -----  
Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1) -----  
Državno tužilaštvo Crne Gore (1) -----  
Državna revizorska institucija (1) -----  
Uprava policije, Sektor za finansijsko obavještajne poslove (1) -----

Naknada za rad i naknada troškova obračunata je prema notarskoj tarifi na sledeći način: -----  
Naknada za rad notara je naplaćena po tarifnom broju 1 i tarifnom broju 19 stav 1 Tarife o  
naknadama za rad notara u iznosu od 180,00 eura, što sa PDV od 37,80 eura, iznosi ukupno  
217,80 eura. -----

Zamjenik notara je pročitao strankama ovaj akt, nakon čega su stranke izjavile da su  
razumjele sadržinu ovog pravnog posla te su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom  
voljom odobravaju i svojeručno potpisuju u prisustvu ovog Zamjenika notara, nakon čega je  
zapis potpisao i ovaj Zamjenik notara. -----

U Podgorici, 04.04.2022. godine (četvrtog aprila dvije hiljade dvadeset druge) u 13,30  
(trinaest, trideset) časova. -----

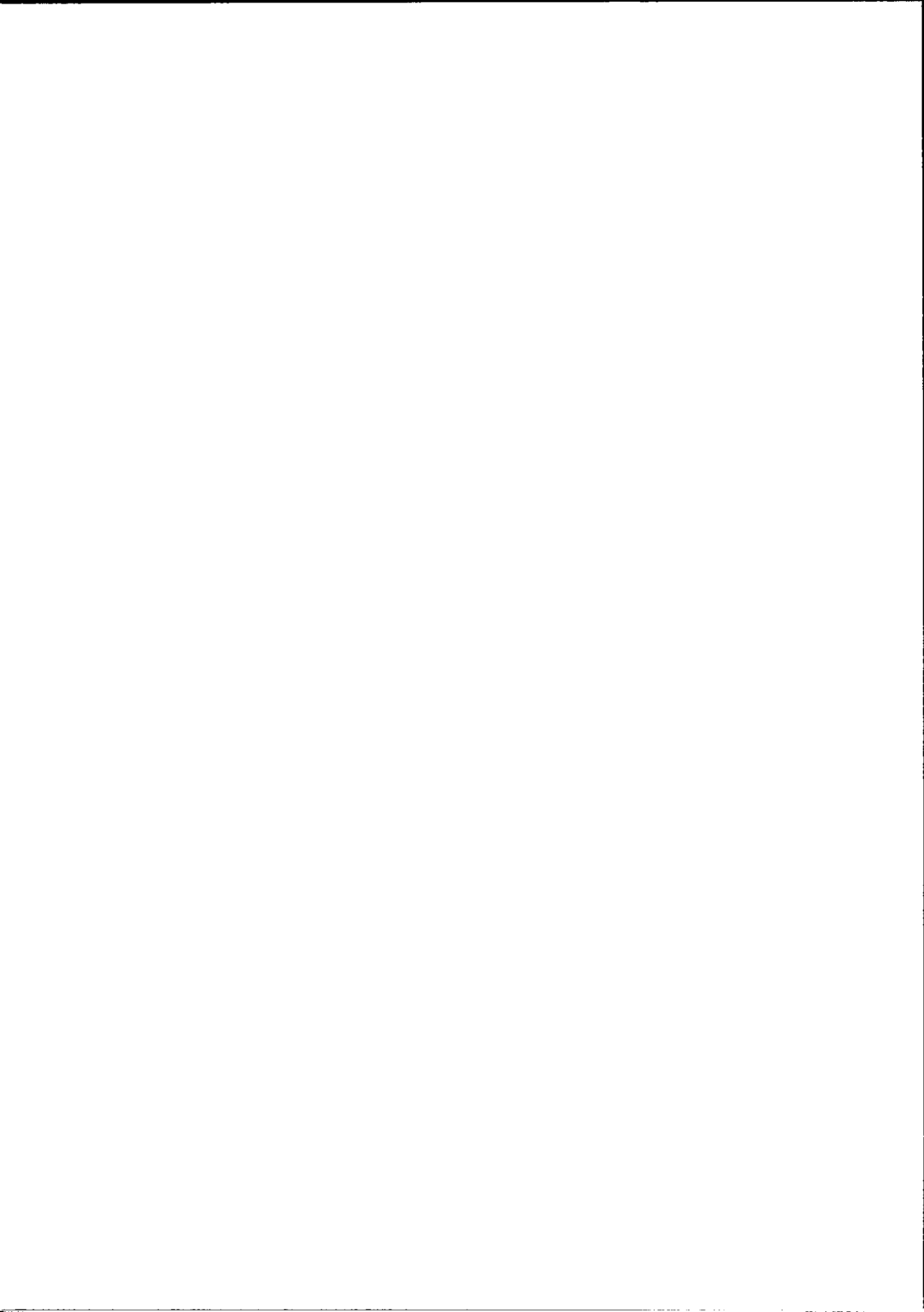
Za PRODAVCA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
DIREKCIJA ZA IMOVINU  
PUNOMOĆNIK  
IVANOVIĆ KRISTINA

*Ivanović Kristina*

Za KUPCA  
ADAM HOLDING“ D.O.O. PODGORICA  
IZVRŠNI DIREKTOR  
ŠEMSUDIN REĐEVIĆ RAGIĆ



CRNA GORA  
**NOTAR**  
BOGIĆ MIRA  
PODGORICA





Ja, zamjenik notara *Vesna Bogić*, sa službenim sjedištem u Podgorici, Ul. Dalmatinska 10, potvrđujem da sam ovaj otpравак uporedila sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da je doslovno podudaran sa izvornikom. -----

Ovaj otpравак sadrži 6 priloga: -----

Punomoćje prodavca -----

Saglasnost -----

Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata Uprave prihoda i carina -----

Odluka -----

Izvod iz lista nepokretnosti 603 KO Podgorica II -----

Izvod iz lista nepokretnosti 5432 KO Podgorica II -----

Izvorna isprava sadrži još 3 priloga: -----

Rješenje -----

Lična karta Ivanović Kristine -----

Lična karta Redžepagić Šemsudina -----

Ovaj otpравак je sastavljen za prodavca (1) -----

Naknada za rad notara je naplaćena po tarifnom broju 1 i tarifnom broju 19 stav 1 Tarife o naknadama za rad notara u iznosu od 180,00 eura, što sa PDV od 37,80 eura, iznosi ukupno 217,80 eura. -----

Broj: UZZ\_244/2022.

U Podgorici 04.04.2022. godine

ZAMIENIK NOTARA  
BOGIĆ VESNA

