

# 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 269/23*

PREDMET

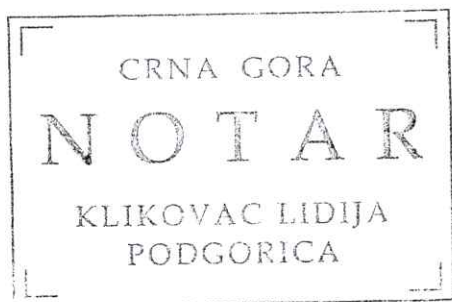
*Zapis Ugavara o preopći*

STRANKA

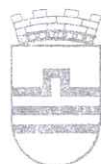
*GLAVNI GRAD Podgorica koji zastupa Direkcija za imovinu*

**LK**

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



UZZ br.269/23  
Br.NKCG-PG-57/2023



Crna Gora - Glavni grad - Podgorica  
**DIREKCIJA ZA IMOVINU**  
Ul. Jovana Tomaševića 2A, Podgorica

Broj: 13-421/23-120

Datum: 12.04.2023.

Dana 12.04.2023.g., (dvanaestog juna dvijehiljadedvadesetdruge 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,

Notar je izvršio uvid u dostavljeno punomoćje, te u pravna akta ovlašćenja postupanja organa lokalne samouprave, kao i saglasnost broj 13-421/23-120 od 11.04.2023.g. (jedanaestog aprila dvije hiljade dvadesettreće 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) „SINCOMMERCE“ Društvo sa ograničenom odgovornošću, sa sjedištem u Podgorici,

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

Ugovorne stranke su se saglasile da zaključe ovaj Ugovor u cilju prenosa prava svojine na građevinskom zemljištu, radi dokompletiranja urbanističke parcele UP23, u zahvatu

DUP-a „Dajbabe Zelenika-dio planske zone 11“-izmjene i dopune u Podgorici, čiji je većinski vlasnik navedene urbanističke parcele Kupac.-----  
-Urbanističku parcelu UP23, u zahvatu DUP-a „Dajbabe Zelenika-dio planske zone 11“-izmjene i dopune u Podgorici, čini: katastarska parcela broj 1288/2, građevinska parcela, površine 23m<sup>2</sup>, upisana u listu nepokretnosti broj 54KO Dajbabe ; sve upisano na ime Crna Gora – subjekt raspolaganja Glavni grad Podgorica u obimu prava svojine 1/1 i katastarska parcela broj 1289/4: Pašnjak 5.klase, površine 5277 m<sup>2</sup>, upisane u listu nepokretnosti broj 635 KO Dajbabe ; svojinaSINCOMMERCE“ Društvo sa ograničenom odgovornošću Podgorica u obimu prava 1/1.-----

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 34 stav 1 i 3i člana40 stav 2 tačka 3 istog Zakona,Zakona o državnoj imovini („Sl.list Crne Gore " 21/09 i40/11), 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 iu članu 58 stav 1 tačka 6 Zakona o lokalnoj samoupravi („Sl.list RCG" 2/18, 34/19 i 38/20) i člana 100 stav 1 tačka 6 Statuta Glavnog Grada(„Sl.list Crne Gore"-Opštinski propisi broj 08/19, 020/21).-----

Notar je izvršio uvid u: list nepokretnostbroj 54 KO Dajbabesa zvaničnog sajta Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore PJ Podgorica,list nepokretnost broj 635 KO Dajbabe sa zvaničnog sajta Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore PJ Podgorica, Izvještaj o procjeni Direkcije za imovinu Glavni grad Podgorica broj 13-421/23-120 od marta 2023.g. (dvije hiljade dvadesettreće godine),Dopis upućen Direkciji za imovinu Glavni grad Podgorica broj 13-421/23-120 od 27.02.2023.g. (dvadesetsedmog drugog dvije hiljade dvadesettreće godine)i Odluku Gradonačelnika Glavnog grada Podgorica o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu broj 01-018/23-2810 od 29.03.2023.g.(dvadesetevetogmartadvije hiljade dvadesettreće godine)donijeta na osnovu gore navedenih propisa, izvještaj sa lica mjesta, po predmetu br.13-421/23-120,sačinila Mugoša Dragana, od 07. 03.2023.g.(sedmogmarta dvije hiljade dvadesettreće godine),Urbanističko tehnički uslovi broj 08-332/22-1089-1 od 06.07.2022. godine (šestog jula dvije hiljade dvadesetdruge godine)Glavni grad Podgorica,Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj i RješenjeUprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore PJ Podgorica broj 101-919/22-18398-up od 13.01.2023.g.(trinaestog prvog dvije hiljade dvadesettreće godine).-----

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

Notar je uvidom u dostavljeno rješenje br. NKCG-PG-57/2023 od 30.03.2023.g., (tridesetog marta dvije hiljade dvadesettreće 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)

#### IPREDMETUGOVORA-----

Predmet ugovora je prenos prava svojine na: katastarskoj parceli broj 1288/2, građevinska parcela, površine 23 m<sup>2</sup>, upisane u listu nepokretnosti 54 KO Dajbabe; na ime Crna Gora – subjekt raspolaganja Glavni grad Podgorica u obimu prava svojine 1/1 aradi dokompletiranja urbanističke parcele UP23, u zahvatu DUP-a „Dajbabe Zelenika-dio planske zone 11“- izmjene i dopune u Podgorici.-----

Identifikaciju nepokretnosti ovaj notar je utvrdila uvidom u list nepokretnosti: broj 54 KO Dajbabena dan sačinjavanja zapisa, sa zvaničnog sajta Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore PJ Podgorica, koje su mi stranke prezentovale i koje sam im pročitala, one ih 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 parcelinama 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 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 otudio, 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 124,00 €/1m<sup>2</sup> (stodvadesetčetirieurapo jednom metru kvadratnom), što za cjelokupnu površinu predmetnih nepokretnosti od 23m<sup>2</sup> čini ukupan iznos naknade od 2.852,00 € (dvije hiljadue osamstopedeset dva eura).-----

Stranke saglasno izjavljuju da je kupoprodajna cijena u cjelosti izmirena prije zaključenja ovog ugovora, dana 31.03.2023. godine, a shodno Odluci Gradonačelnika Glavnog grada Podgorica o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu broj 01-018/23-2810 od 29. 03.2023.g.(dvadesetevetog marta dvije hiljade dvadesettreće godine) na žiro račun budžeta Glavnog grada Podgorica, i u tom smislu prilažu Potvrdu Glavnog grada Podgorica - Direkcija za imovinu br. 13-421/23-120 od 04.04.2023. godine (četvrtog aprila dvije hiljade dvadesettreće godine) -----

Notar je poučio kupca mogućnostima 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, 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 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 poučioprodavca 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, tegaupozorionaposljedicesuprotnog postupanja.-----

**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 katastar i državnu imovinu PJ Podgorica kao vlasnik: u obimu prava svojine 1/1 na nepokretnostima upisanim u listu nepokretnosti 54 KO Dajbabe :-----  
-na katastarskoj parceli broj 1288/2, građevinska parcela, površine 23 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 stiču 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 PRAVOPREČEKUPOVINE**

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 katastar i državnu imovinu Crne Gore, PJ Podgorica, ovaj ugovor-notarski zapis mijenja ili dopunjava, pogotovo kad su u pitanju tehničke i druge greške. -----

#### VIII POUKE IUPOZORENJA-----

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

- da se pravo svojine stiče upisom u Upravi za katastar i državnu imovinu Crne Gore, PJ Podgorica, -----
- da ovaj ugovor podliježe porezu na promet nepokretnosti,-----
- da će notar, po službenoj dužnosti, otpравak ovog ugovora dostaviti Upravi za katastar i državnu imovinu Crne Gore, PJ Podgorica i Upravi prihoda i carinaPJ Podgorica,-----
- 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.-----
- da za notarske troškove stranke odgovaraju solidarno, -----
- da se izvornik ovog akta čuva u arhivi notara dvadeset godina.-----

#### PRILOZI :-----

- lične isprave punomoćnika prodavca i kupca,-----
- Punomoćje, sačinjeno kod Notara Radović Sonje sa službenim sjedištem u Podgorici u formi notarskog zapisa pod oznakom UZZ br. 78/2020 od 04.02.2020.g. (četvrtog drugog dvije hiljade dvadesete godine), -----
- saglasnost Glavni grad Podgorica- Direkcija za imovinu-----
- list nepokretnost broj 54 KO Dajbabesa zvaničnog sajta Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore PJ Podgorica, list nepokretnost broj 635 KO Dajbabe sa zvaničnog sajta Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore PJ Podgorica-----
- Izveštaj o procjeni Direkcije za imovinu Glavni grad Podgorica broj 13-421/23-120 od marta 2023.g. (dvije hiljade dvadesettreće godine),-----
- Dopis upućen Direkciji za imovinu Glavni grad Podgorica broj 13-421/23-120 od 27.02.2023.g. (dvadesetsedmog drugog dvije hiljade dvadesettreće godine)-----
- Odluku Gradonačelnika Glavnog grada Podgorica o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu broj 01-018/23-2810 od 29.03.2023.g.(dvadesetevetogmarta dvije hiljade dvadesettreće godine)donijeta na osnovu gore navedenih propisa,-----
- izveštaj sa lica mjesta, po predmetu br.13-421/23-120,sačinila Mugoša Dragana, od 07. 03.2023.g.(sedmogmarta dvije hiljade dvadesettreće godine),-----
- Urbanističko tehnički uslovi broj 08-332/22-1089-1 od 06.07.2022. godine (šestog jula dvije hiljade dvadesetdruge godine)Glavni grad Podgorica,Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj -----
- Rješenje Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore PJ Podgorica broj 101-

919/22-18398-up od 13.01.2023.g.(trinaestog prvog dvije hiljade dvadesettreće godine)-

Rješenje br. NKCG-PG-57/2023 od 30.03.2023.g., (tridesetog trećeg  
dvijehiljadedvadesettreće godine)Notarske komore Crne Gore -----  
Potvrda Glavnog grada Podgorica - Direkcija za imovinu br. 13-421/23-120 od  
04.04.2023. godine (četvrtog aprila dvije hiljade dvadesettreće 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 OBRADENE ISPRAVE DOBIJAJU:**

- Jedan otpravak Prodavac -----
- Jedan otpravak Kupcu -----
- Jedan otpravak Uprava za katastar i državnu imovinu, PJ Podgorica -----
- Jedan otpravak Uprava prihoda i carinaPJ Podgorica -----
- Jedan otpravak Uprava za imovinu PJ Podgorica-----
- Jedan otpravak Uprava lokalnih javnih prihoda, PJ Podgorica -----

-Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi na  
slijedeći način: naknada za rad notara tarifni broj 1u ukupnom iznosu 84,70€  
(osamdesetčetiri eura i sedamdeset 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 12.04.2023.g., (dvanaestog juna dvijehiljadedvadesetdruge godine),sa  
početkom u 12.00h (dvanaest časovai trideset minuta).-----

Za PRODAVAC:

Punomoćnik:

*[Handwritten signature]*

KUPAC:

*[Handwritten signature]*  


CRNA GORA  
NOTAR  
*[Handwritten signature]*  
KLIKOVAN LIDINE



Ja **NOTAR Klikovac Lidija**, sa sjedištem u Podgorici ul. Vasa Raičkovića 13/2 potvrđujem da sam ovaj otpravak uporedila sa izvornikom ZAPIS UGOVORA O PRODAJI koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da je doslovno podudaran sa izvornikom.

Ovaj je otpravak običan-ovjeren POTPUN - u izvodu – kom su priloženi prepisi priloga notarskog akta.

Ovaj otpravak sastavljen je u jednom primjerku/a za – Glavni grad Podgorica koji zastupa Direkcija za imovinu

Naknada za rad notara i troškova obračunata je prema notarskoj tarifi 1 u ukupno iznosu od 84,70 eura koja obuhvata i iznos obračunatog PDV-a od 21 % obračunata je i naplaćena.

UZZ br. 269 / 23

U Podgorici 12.04.2023 .godine

NOTAR

