

U pripremnom postupku, notar je identifikovao stranke, pročitao dostavljenu dokumentaciju, i izvršio uvid u sljedeću dokumentaciju u originalu i štampanoj formi i istu prilaže izvorniku u fotokopiji kako slijedi:-----

1. **Rješenje** Notarske komore Crne Gore broj NKCG-CT-6/2026 od dana 22.04.2026 (dvadeset drugog četvrtog dvije hiljade dvadeset šeste) godine,-----
2. **List nepokretnosti** – prepis broj **2474 KO CETINJE I**, izdat od strane Uprave za nekretnine – PJ Cetinje od dana 07.05.2026.(sedmog petog dvije hiljade dvadeset šeste) godine, potpisan i pečatiran elektronskim potpisom ovog notara,-----
3. **Zahtjev za otkup dijela parcele**, poslovne oznake 07-427/25-934 od dana 25.09.2025 (dvadeset petog devetog dvije hiljade dvadeset pete) godine,-----
4. **Izvod iz planskog dokumenta**, poslovne oznake 05-026/25-934/3 od dana 14.01.2026 (četnaestog prvog dvije hiljade dvadeset šeste) godine,-----
5. **Izvršaj o procjeni vrijednosti nepokretne imovine – kat. parcele br. 3172/5 KO CETINJE I**, evidentirane u listu nepokretnosti 2474 KO CETINJE I, PJ Cetinje, u predmetu Prijestonica Cetinje -Direkcija za imovinu I zaštitu imovinsko pravnih interesa od dana 26.03.2026 (dvadeset šestog trećeg dvije hiljade dvadeset šeste) godine, sačinjen od strane procjenitelja Mihaila Rakočevića REV, dipl. fin.m.,-----
6. **Službena zabilješka**, poslovne oznake 07-427/25-934/3 od dana 02.04.2026 (drugog četvrtog dvije hiljade dvadeset šeste) godine,-----
7. **Odluka o prenosu prava svojine na katastarskoj parceli br. 3172/5 KO CETINJE I, radi dokompletiranja urbanističke parcele UP 295 zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Bogdanov kraj (Zona C)“** poslovne oznake br. 07-427/25-934/4, od dana 16.04.2026 (šesnaestog četvrtog dvije hiljade dvadeset šeste) godine,-----
8. **Punomoćje, poslovne oznake UZZ 165/2026** od 20.03.2026 (dvadesetog trećeg dvije hiljade dvadeset šeste) godine, sačinjeno pred notarem Irenom Knežević sa sjedištem na Cetinju,-----
9. **Identifikacione isprave** ugovornih strana koje se prilažu uz ovaj notarski zapis u fotokopijama ovjerenim kod ovog notara pod brojem UZZ br. 133/2026 od 07.05.2026.(sedmog petog dvije hiljade dvadeset šeste) godine.-----

Prethodno navedenom dokumentacijom utvrđuje se da je Gradonačelnik Prijestonice Cetinje donio **Odluku o prenosu prava svojine kat. parcele br. 3175/5 KO CETINJE I**, evidentirane u listu nepokretnosti **2474 KO CETINJE I**, PJ Cetinje, u predmetu Prijestonica Cetinje-Direkcija za imovinu i zaštitu imovinsko pravnih interesa od dana 16.04.2026 (šesnaestog četvrtog dvije hiljade dvadeset šeste) godine, kojom se odobrava prenos prava svojine na kat. parceli i to broj **3172/5**, broj zgrade 6, način korišćenja zemljište pod zgradom, površine **60m²** i na istoj kat. parceli, dvorište, površine **395m²**, upisane u listu nepokretnosti broj **2474 KO CETINJE I**, svojina Država Crna Gora u obimu prava 1/1, raspolaganje Prijestonica Cetinje u obimu prava 1/1, i to po cijeni od **40.936,35€ (četrdeset hiljada devet stotina trideset šest eura i trideset pet centi)**. Predmetna nepokretnost se otkupljuje na osnovu **Odluke o prenosu prava svojine na katastarskoj parceli br. 3172/5 KO CETINJE I, radi dokompletiranja urbanističke parcele UP 295 zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Bogdanov kraj (Zona C)“**.-----

Pravni osnov za donošenje gore navedene odluke sadržano je u članu 34. stav 1 i člana 40 stav 2 tačka 3 Zakona o državnoj imovini kojim je propisano da opština odlučuje o sticanju i raspolaganju pravima koja joj pripadaju, te da se prodaja stvari i drugih dobara u državnoj imovini vrše neposrednom pogodbom, pored ostalih i u slučaju kada je vlasnik kat. parcele

2 7 1
W

dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele prema planu parcelacije (dokompletiranja urbanističke parcele) u kom slučaju nije potrebna saglasnost Vlade, kao i u članu 58 stav 1 tačka 6 Zakona o lokalnoj samoupravi kojim je propisano da otuđenje imovinskih prava na nepokretnostima neposrednom pogodbom u skladu sa zakonom kojim se uređuje državna imovina odlučuje Predsjednik opštine.

Nakon što je notar ustanovio da se nepokretnost koja je predmet prodaje, nalazi na njenom službenom području, a prije notarske obrade isprave, sa ugovornim stranama su obavljene konsultacije. Nakon što se notar uvjerio da su ugovorne strane sposobne i ovlašćene za zaključivanje ovog pravnog posla, i nakon što je notar ispitaio njihovu volju, objasnila im i podučila ih o pravnom dometu i posljedicama namjeravanih izjava volje, stranke su izjavile da zaključuju sljedeći:

----UGOVOR O PRENOSU PRAVA SVOJINE NA NEPOKRETNOSTINA RADI DOKOMPLETIRANJA UP 295----

I.PREDMET PRENOSA SVOJINE

Član 1. 1

Nakon razgovora sa ugovornim stranama i uvidom u **List nepokretnosti 2474 KO CETINJE I**, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Cetinje, od 07.05.2026.(sedmog petog dvije hiljade dvadeset šeste) godine, potpisan i pečatiran elektronskim potpisom ovog notara i koji im je pročitao, notar je ustanovio da je predmet ovog ugovora prenos **prava svojine (raspolaganja) sa ugovarača 1 na ugovarača 2 u obimu prava 1/1 na nepokretnosti koja je upisana u „A“ listu Lista nepokretnosti br. 2474 KO CETINJE I**, kao:

-kat. parcela 3172/5, broj zgrade 6, plan 15, skica 16, potes ODŽAK, način korišćenja zemljište pod zgradom, osnov sticanja: pravni propis, površine 60m2.

- kat. parcela 3172/5, plan 15, skica 16, potes ODŽAK, način korišćenja dvorište, osnov sticanja: pravni propis, površine 395m2.

U „B“ listu podaci o vlasniku ili nosiocu, upisani su: PRIJESTONICA CETINJE, raspolaganje u obimu prava 1/1 i DRŽAVA CRNA GORA, svojina u obimu prava 1/1.

U „G“ - podaci o teretima i ograničenjima, upisano je: Zabilježba postupka NA DIJELU KAT.PARCELE BR.3172/1 - ZABILJEŽBA OBJEKTA BR.3, PORODIČNO STAMBENA ZGRADA, IZGRADJENA NA TUDJEM ZEMLJIŠTU BEZ GRADJEVINSKE I UPOTREBNE DOZVOLE, SPRATNOSTI P, UKUPNE POV.106M2 (U POV.OD 102M2 NA KAT.PARCELL BR.3215 I U POV.OD 4M2 NA KAT.PARCELI BR.3172/1) GRADITELJ E, EVIDENTIRANA U "B" LISTU NA DRŽAVA CRNA GORA STONICA CETINJE RASPOLAGANJE 1/1.

Notar je strankama predočio na mogućnost da notar izvrši uvid u evidenciju nepokretnosti, te na mogućnost nesaglasnosti predočenog Izvoda iz katastra i evidencije katastra i na posljedice toga, te ih poučio da prije sačinjavanja ovog notarskog zapisa notar može da izvrši neposredan uvid u evidenciju katastra toga, pa su stranke to odbile i zahtjevale da se sačinjavanje ovog notarskog zapisa izvrši odmah bez uvida notara u evidenciju katastra.

Notar je podučio mogućnosti da neposredno prije sačinjavanja ovog zapisa notar izvrši neposredni uvid u predmetni list nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti, objasnio im svrhu i prednost neposrednog uvida, te ih upozorio na eventualne posledice i rizike u slučaju suprotnog postupanja, a naročito na mogućnost da je u međuvremenu, od vremena izdavanja

predmetnog Lista nepokretnosti došlo do promjene podataka koji se upisuju u list nepokretnosti za predmetnu parcelu, kao i na mogućnost nesaglasnosti predočenog Izvoda iz lista nepokretnosti i podataka upisanih u listu 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.

Član 1.2

Ugovorne strane su se saglasile da se nepokretnosti koja su predmet ovog ugovora, procijenjuje na iznos od **40.936,35€ (četrdeset hiljada devet stotina trideset šest eura i trideset pet centi)**, a što je utvrđeno i na osnovu **Izvjestaja o procjeni vrijednosti nepokretne imovine – kat. parcele br. 3172/5 KO CETINJE I**, evidentirane u listu nepokretnosti 2474 KO CETINJE I, PJ Cetinje, u predmetu Prijestonica Cetinje -Direkcija za imovinu I zaštitu imovinsko pravnih interesa od dana 26.03.2026 (dvadeset šestog trećeg dvije hiljade dvadeset šeste) godine, sačinjen od strane procjenitelja Mihaila Rakočevića REV, dipl. fin.m.

II.PRENOS PRAVA SVOJINE

Član 2.1

Ugovarač 1 prenosi uz naknadu na ugovarača 2 pravo svojine (raspolaganja) u obimu prava 1/1 na nepokretnosti upisanoj u Listu nepokretnosti br. 2474 KO CETINJE I, a bliže označenom Rubrumom I ovog Ugovora, a Ugovarač 2 se obavezuje da Ugovaraču 1 izmiriti ugovorenu kupoprodajnu cijenu iz rubruma III ovog Ugovora.

III. CIJENA

Član 3.1

Ugovorne strane saglasno utvrđuju **ukupnu cijenu za predmetnu nepokretnost, u iznosu od 40.936,35€ (četrdeset hiljada devet stotina trideset šest eura i trideset pet centi)**.

Član 3.2

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da je Ugovarač 2 isplatio Ugovaraču 1 prvi dio kupoprodajne cijene u iznosu od **1.137,12€ (jedna hiljada jedna stotina trideset sedam hiljada i dvanaest centi) dana 06.05.2026 (šestog petog dvije hiljade dvadeset šeste) godine, i to na broj žiro računa Ugovarača 1 Prijestonica Cetinje 540-7751-75 koji se vodi kod Erste Banke utvrđenu u članu 3.1 ovog ugovora, prije zaključenja ovog Ugovora, za time punomoćnik Ugovarača 1 izjavljuje da je primio prednje navedeni iznos kupoprodajne cijene,**-----
- dok će preostali iznos kupoprodajne cijene u iznosu od **39,799.23€ (trideset devet hiljada sedam stotina devedeset devet eura i dvadeset tri centa)** Ugovarač 2 isplatiti Ugovaraču 1, najkasnije u roku od 3 (tri) godine od dana zaključenja ovog ugovora tj. u 35 (trideset pet) mjesečnih rata od po **1.137,12€ (jedna hiljada jedna stotina trideset sedam hiljada i dvanaest centi)** svakog 5-og u mjesecu za tekući mjesec, počevši od 01.06.2026 (prvog šestog dvije hiljade dvadeset šeste) godine, pa do konačne isplate cjelokupne kupoprodajne cijene s tim što posljednja rata iznosi **1.137,15€ (jedna hiljada jedna stotina trideset sedam eura i petnaest centi)**, i to na broj žiro računa Ugovarača 1 Prijestonica Cetinje **540-7751-75** koji se vodi kod Erste Banke utvrđenu u članu 3.1 ovog ugovora, bez posredovanja ovog notara.

Stranke su saglasne da je Ugovarač 2 dužan da prilikom isplate svake rate u Direkciju za imovinu i zaštitu imovinsko pravnih interesa Prijestonice Cetinje, dostavi uplatnicu iz banke, kao dokaz o uplati.

Na pitanje notara o porijeklu novca upotrijebljenom za kupovinu predmetne nepokretnosti Ugovarač 2 izjavljuje da je sredstva za kupovinu predmetne nepokretnosti stekao stekao radom, uštedevinom i finansijskom pomoćju porodice.

Ovaj Notar je upozorio Prodavca da ovaj Notarski zapis Ugovora o kupoprodaji ne može predstavljati dokaz o porijeklu novca, u smislu primjene odredbi Zakona o sprečavanju pranja novca i finansiranju terorizma ("Sl.listCG" br. 110/2023 od 12.12.2023. godine).-----

Član 3.3-----

Notar je poučila Kupca na mogućnost njegovog adekvatnog osiguranja u vezi sa dospjelošću plaćanja cijene kao što je: -----

- ugovaranje i upisivanje predbilježbe u katastar nepokretnosti prije isplate cijene i objasnila mu da i kako predbilježba osigurava kupca, s tim što je upozorila da se predbilježba kao uslovni upis, shodno zakonu mora opravdati u roku od 30 do 60 dana;-----

- ugovaranje isplate cijene na notarski račun za stranke i njenu isplatu sa tog računa prodavcima tek kada se kupac uknjiži u katastru nepokretnosti sa pravom svojine a koji iznos će notar isplatiti prodavcu nakon što se kupac upiše kao isključivi vlasnik na nepokretnosti iz člana 1 ovog ugovora kod Uprave za nekretnine PJ Cetinje, te objasnila strankama prednosti ovakvog postupanja i upozorila Kupca na moguće posljedice suprotnog postupanja; -----

-mogućnost da zahtijeva upis hipoteke na nepokretnosti iz tačke 1.1. ovog ugovora koja je predmet prodaje ili na drugoj nepokretnosti u svojini prodavca, do ispunjenosti uslova za prenos svojine na nepokretnosti na svoje ime a radi obezbjeđenja svog potraživanja na vraćanje isplaćenog iznosa kupoprodajne cijene i naknade štete u slučaju raskida ovog Ugovora krivicom prodavca; -----

-da može zahtjevati podvrgavanje prodavca neposrednom prinudnom izvršenju na cjelokupnoj imovini u pogledu potraživanja na vraćanje isplaćenog iznosa kupoprodajne cijene u slučaju raskida ovog Ugovora; -----

-da prodavac ovim ugovorom odrede zabranu otuđenja i opterećenja nepokretnosti iz tačke 1.1. ovog ugovora bez pisane saglasnosti Kupca, do isteka roka isplate cjelokupnog iznosa ugovorene kupoprodajne cijene i ispunjenosti uslova za prenos svojine na nepokretnosti na Kupca;-----

-Nakon toga i nakon što ga je notar upozorila na posljedice suprotnog postupanja Kupac izričito izjavljuje da je razumio pouke i upozorenje notara i da ne zahtijeva od Prodavca predbilježbu prava svojine u korist Kupca do sticanja uslova za uknjižbu Kupca kao vlasnika predmetne nepokretnosti a što Prodavac prihvata,-----

- Ugovor 2 potom izjavi da traži da se ovim ugovorom odrede upis zabilježbe postojanja ugovor u katastarski operat, a sa čim se saglašava i Ugovarač 1.-----

Član 3.4-----

Notar je poučila prodavce na mogućnost njihovog obezbjeđenja u vezi sa plaćanjem cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene, kao što je: -----

- podvrgavanje Kupca na izvršenje bez odlaganja na predmetu prodaje i na njegovoj cjelokupnoj imovini za iznos neisplaćene cijene; -----

-davanje saglasnosti za prenos prava svojine odmah u ugovoru uz istovremeni nalog notaru da izda samo djelimični otpравak koji neće sadržavati saglasnost za prenos prava svojine do isplate cjelokupne kupoprodajne cijene;-----

- zatim mogućnost davanja saglasnosti za prenos prava svojine na kupca u posebnoj ispravi koja će biti predata Kupcu, odnosno katastru nepokretnosti kada se isplati cjelokupna kupoprodajna cijena;-----

- te ulazak Kupca u posjed nepokretnosti tek kada se isplati cjelokupni iznos kupoprodajne cijene;- Nakon toga, Prodavac izričito izjavljuje, a sa čime je saglasan i Kupac, kako slijedi:---

-da Ugovarač 1 u ovoj ispravi izjave saglasnost za prenos prava svojine, ali da se

Ugovaraču 2 ili bilo kome drugom ne izdaje otpravak, ovjereni prepis i prepis, osim otpravka dijela akta, sve dok se Ugovaraču 1 ne isplati u cjelosti kupoprodajna cijena na ugovoreni način. -----

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

-----Član 4.1 -----

Ugovarač 1 garantuje Ugovaraču 2 da je nepokretnost bliže opisana u članu 1.1 ovog ugovora isključivo vlasništvo Ugovarača 1, stečeno pravnim propisom, da na istoj ne postoje prava potraživanja trećih lica, kojima bi se umanjivala ili ograničavala prava Ugovarača 2, da nije opterećen neuknjiženim teretima, hipotekom, kamatom, porezom ili zakupom, da u pogledu istih nema nikakvog spora, niti drugog pravnog posla, te se Ugovarač 1 obavezuje da Ugovaraču 2 pruži zaštitu od evikcije, odnosno da o svom trošku uklone teret ili pretenzije trećih lica kojima se isključuju, umanjuju ili ograničavaju ostvarenje prava Ugovarača 2. -----

Notar je upozorila stranke, a posebno kupca na opasnost od postojanja zakonske hipoteke i poučila kupca da zahtjeva potvrdu od Poreske uprave da prodavac nema dugovanja za poreze, pa prodavac izjavljuje ne postoje **neizmirene poreske obaveze za predmetnu nepokretnost do dana zaključivanja ovog Ugovora**. Kupac izjavljuje da je saglasan sa naprijed navedenim i da oslobađa notara odgovornosti po tom osnovu.-----

-----Član 4.2 -----

Ukoliko se pojavi treće lice koje istakne osnovano potraživanje u odnosu na predmetnu nepokretnost, KUPAC može raskinuti Ugovor, tražiti povrat isplaćene kupoprodajne cijene sa pripadajućim zakonskim zateznom kamatom od dana plaćanja do isplate, kao i zahtjevati da mu PRODAVAC nadoknadi štetu sa svim drugim pravima koja mu pripadaju po Zakonu o obligacionim odnosima.-----

-----Član 4.3 -----

PRODAVAC izjavljuje da ne odgovara za vidljive i skrivene materijalne nedostatke, i da mu iste nijesu poznate. KUPAC je obišao predmetnu nepokretnost i izvršio uvid u stvarno stanje.-
Notar je **podučio** ugovorne strane o posljedicama ograničenja ili isključenja odgovornosti, te ih **upozorio** da isključenje od odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke nema dejstva ako je Prodavac za njih znao ili nije mogao znati, odnosno znao da se mogu očekivati, a nije su ih saopštio KUPCU.-----

V PRELAZAK POSJEDA, KORISTI, TERETI I OPASNOSTI-----

-----Član 5.1 -----

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da posjed, koristi, tereti i opasnosti prelaze na Ugovarača 2 na dan potpisivanja ovog ugovora. -----

VI TROŠKOVI, POREZI-----

-----Član 6.1 -----

Nakon što je notar **poučio** stranke da za nagradu i troškove notara odgovaraju solidarno i da se mogu drugačije dogovoriti, stranke saglasno izjavljuju da troškove povezane sa ovim ugovorom – troškove ovog notarskog zapisa, troškove upisa prava svojine i troškove poreza na promet nepokretnosti, snosi Ugovarač 2.-----

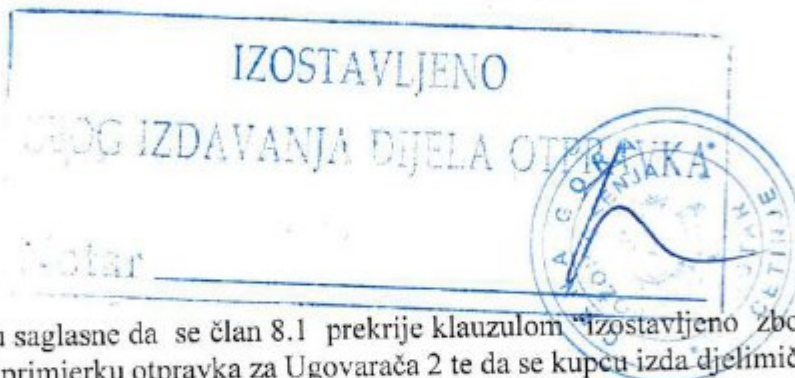
VII ODOBRENJA, PRAVO PREČE KUPOVINE-----

-----Član 7.1 -----

U konkretnom slučaju ispitavši sve okolnosti notar je saopštio strankama da ovaj ugovor ne

podliježe nikakvim odobrenjima i da u konkretnom slučaju ne postoji zakonsko pravo preče kupovine.

VIII ZAHTJEVI ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)



Ugovorne strane su saglasne da se član 8.1 prekrije klauzulom "izostavljeno zbog izdavanja dijela opravka", u primjerku opravka za Ugovarača 2 te da se kupcu izda djelimičan opravak a cjelovit u vrijeme kada notar dobije obavještenje od prodavca da je cijena isplaćena u cjelosti i valjan dokaz od kupca da je isplatio ugovorenu cijenu i dokaz da je prodavac istu primio.

IX IZMJENE I RASKID UGOVORA

Član 9.1

Ugovorne strane su saglasne da se izmjene ovog Ugovora mogu vršiti isključivo uz obostranu pisanu saglasnost stranaka.

U pogledu raskida ugovora ugovorne strane su saglasne da se imaju primjeniti odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

X POUKE

Član 10.1

Notar je stranke upozorio i poučio o slijedećem:

- (1) Da kupac vlasništvo stiže tek sa upisom prenosa vlasništva u katastar nepokretnosti,
- (2) Da će notar po službenoj dužnosti dostaviti opravak ovog ugovora na knjiženje katastru nepokretnosti, te poreskoj upravi.
- (3) Da ovaj ugovor podliježe postupku plaćanja poreza na promet nepokretnosti, kao i da to nije uslov za upis prenosa vlasništva.
- (4) Da isključenje od odgovornosti PRODAVCA za materijalne i pravne nedostatke nema dejstvo ako je PRODAVAC za njih znao.
- (5) Da za notarsku nagradu i troškove stranke odgovaraju solidarno, ali su se stranke dogovorile da troškove notarske obrade snosi KUPAC.
- (6) Notar je posebno podučio ugovorne strane na mogućnost upisa zakonska hipoteke.
- (7) na odredbe porodičnog zakona.

XI ZAVRŠNE ODREDBE

Član 11.1

Stranke daju ovlaštenje Notaru da očigledne tehničke greške napravljene u sačinjavanu ovog notarskog zapisa može sam, bez posebnog odobrenja i ušešća stranaka, izvršiti i o tome donijeti poseban akt, koji se prilaže uz ovaj izvornik, a ovjereni opravak dostavlja strankama, katastru i poreskoj upravi.

Sastavni dio izvornika ovog ugovora su prilozi navedeni u uvodnim napomenama, koji su ugovornim stranama prezentirani.

Od ove notarski obrađene isprave dobivaju:

OTPRAVAK DIJELA AKTA (u kojem je izostavljena clausula intabulandi):-----

Ugovarač 1 (1)-----

Ugovarač 2 (1)-----

OTPRAVAK (nakon isplate kupoprodajne cijene): -----

Ugovarač 1 (1)-----

Ugovarač 2 (1)-----

Uprava za nekretnine (1)-----

Uprava lokalnih javnih prihoda(1)-----

Naknada za rad i naknada troškova je obračunata prema Notarskoj tarifi („Sl.list CG“, br. 6/2012) prema tarifni. broj 1. u iznosu od 350,00€, prema tarifnom broju 19 NT u iznosu od 10,00€ i PDV u ukupnom iznosu od 75,60 €, a naplaćen je sveukupno iznos od **435,60€**.-----

Notar je ovaj ugovor pročitala ugovornim stranama u cjelosti i neposrednim pitanjima se uvjerala da njegov sadržaj odgovara pravoj volji stranaka, nakon čega su ugovorne strane izjavile da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom kojeg slobodnom voljom odobravaju, te stranke potom svojeručno, potpisuju kako slijedi, nakon čega je zapis potpisala i notar .-----

U Cetinju dana 07.05.2026.(sedmog petog dvije hiljade dvadeset šeste) godine, završeno u 12:30 h(dvanaest časova i trideset minuta).-----

Punomoćnik Ugovarača 1, Jelena Mitrović _____

Ugovarač 2, Jabeč Nikola: _____

**ZAMJENIK NOTARA:
RADOVIĆ SENTIĆ NINA**

