

CRNA GORA  
NOTAR  
KNEŽEVIĆ DALIBOR  
BUDVA

## UGOVOR O PRODAJI

U Budvi, dana 10.07.2025. (desetog jula dvije hiljade dvadeset pete) godine, u 09:00h (devet časova), preda mnom, dolje potpisanim notarom Daliborom Kneževićem, sa službenim sjedištem u Budvi, Ul. Žrtava fašizma bb, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis ugovora o prodaji, istovremeno su pristupila sljedeća lica: -----

1. OPŠTINA KOTOR, koju zastupa Predsjednik Opštine Kotor Vladimir Jokić, rođen dana [REDACTED] godine, JMBG: [REDACTED], državljani Crne Gore, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED], izdata od strane MUP-a Crne Gore FL Kotor dana 31.03.2020.godine sa rokom važenja do 31.03.2030.godine, koga u potpisivanju ovog sporazuma na osnovu priloženog Punomoćja Predsjednika opštine sačinjenog kod Notara Kaščelan Branke u Kotoru br. UZZ 1345/2025, i priloženog specijalnog punomoćja br. 0101-018/25-13333 od 09.07.2025 od 10.07.2025. god. , zastupa VD Sekretar Sekreterijata za imovinsko pravne poslove Kotor IVAN MIKIJEJLJ iz Kotora, rođen dana [REDACTED] godine, državljani Crne Gore, JMBG: [REDACTED] čiji sam identitet utvrdio uvidom u pasoš b [REDACTED], koji je izdata dana 09.02.2021.godine od strane MUP-a Crne Gore FL Kotor i koji važi do dna 09.02.2031.godine (u daljem tekstu: Prodavac ) -----

2. DOO „DOBROTA RESIDENCE“ KOTOR, PIB: [REDACTED] eg. broj: [REDACTED] adresa sjedišta i za prijem službene pošte : Kotor, Dobrota, [REDACTED] br. tel: [REDACTED] koga na zaključenju ovog ugovora zastupa Izvršni direktor SAVO KALUĐEROVIĆ, rođen dana [REDACTED] državljani Crne Gore, JMBG: [REDACTED], tel: [REDACTED] e-mail: k. [REDACTED] sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu br. [REDACTED], koja je izdata dana 28.05.2021.god. od strane organa „MUP-a CG FI Kotor“, i koja važi do dana 28.05.2031.god. (u daljem tekstu: Kupac).-----

Podaci o adresi stranaka, brojevima telefona i elektronskoj pošti uneseni su na osnovu njihovih izjava.-----

Notar je izvršio neposredan uvid u priloženu dokumentaciju kako slijedi:-----

-Rješenje br. NKCG-KO-78/2025 od 30.06.2025.godine izdato od strane Notarske komore Crne Gore, kojim rješenjem se određuje Notar Dalibor Knežević iz Budve za sačinjavanje notarskog zapisa ugovora o kupoprodaji nepokretnosti: kat. parcele br. 701 K.O. Dobrota I-----

-List nepokretnosti br. 1082 K.O. Dobrota I, preuzet sa sajta Uprave za nekretnine PJ Kotor dana 10.07.2025. godine-----

-Uvjerjenje Sekreterijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor br. 03-332/20-17558 od 02.12.2020. godine kojim se potvrđuje da se kat. parcela 701 K.O. Dobrota I nalazi u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor a po namjeni predstavlja površine za stanovanje-----

Odluka Vlade Crne Gore broj: 10-421/24-5052/2 od 19.09.2024. godine kojom se daje prethodna saglasnost Opštini Kotor radi otuđenja nepokretnosti i to kat. parcele 701, 136m2 iz lista nepokretnosti 1082 K.O. Dobrota I Opština Kotor po procijenjenoj vrijednosti

323,00eura/m<sup>2</sup> odnosno po ukupno procijenjenoj vrijednosti od 44.000,00 eura (četdesetičetiri hiljade eura).

Odluka Skupštine Opštine Kotor br. 11-016/25-7898 od 13.05.2025. godine o prodaji nepokretnosti označene kao kat. parcela 701 KO Dobrota I u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor (Sl. List CG „ br. 95/20)

- Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti -zemljišta površine 136m<sup>2</sup> na kat. parceli 701 K.O. Dobrota I upisano u LN 1082 KO Dobrota I, od dana 24.07.2023.godine, sačinjen od strane ovlašćenog procjenjivača Tanje Radović -Đurčić, REV

-Javni poziv za prodaju nepokretnosti u vlasništvu Opštine Kotor javnim nadmetanjem (aukcijom)

-Zapisnik o registraciji na aukciju u postupku po javnom pozivu radi prodaje nepokretnosti u vlasništvu Opštine Kotor javnim nadmetanjem (aukcijom) broj: 06-019/25-10631/1 od 30.06.2025. godine

-Zapisnik sa javnog nadmetanja održanog 30.06.2025. godine po javnom pozivu radi prodaje nepokretnosti u vlasništvu Opštine Kotor javnim nadmetanjem (aukcijom) broj: 06-019/25-10631/1 od 30.06.2025. godine

-Odluka Komisije za sprovođenje postupka javnog nadmetanja u postupku prodaje nepokretnosti označene kao kat. parcela 701 KO Dobrota I u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor br. 06-019/25-10631/6 od 30.06.2025. godine kojom se DOO „DOBROTA RESIDENCE“ KOTOR, pib: 03563499 proglašava kupcem predmetne nepokretnosti, sa izjavom izabranog ponuđača da prihvata da sa Opštinom Kotor u roku od 15 (petnaest) dana od dana javnog nadmetanja zaključi ugovor o kupoprodaji i iznos od 44.000,00 eura umanjen za iznos depozita od 4.400,00 eura uplati Opštini Kotor na njen žiro račun broj 530-17421-33 koji se vodi kod NLB Banke AD Podgorica

-Dokaz o uplati cijene na račun prodavca

Punomoćje Predsjednika opštine sačinjenog kod Notara Kaščelan Branke u Kotoru br. UZZ 1345/2025, i specijalno punomoćje br.UZZ br. 0101-018/25-13333 od 09.07.2025 od 10.07.2025. god. ,

Nakon što je notar ustanovio da se nepokretnost koja je predmet prodaje, nalazi na njegovom službenom području, te se uvjerio u pravi 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 PRODAJI

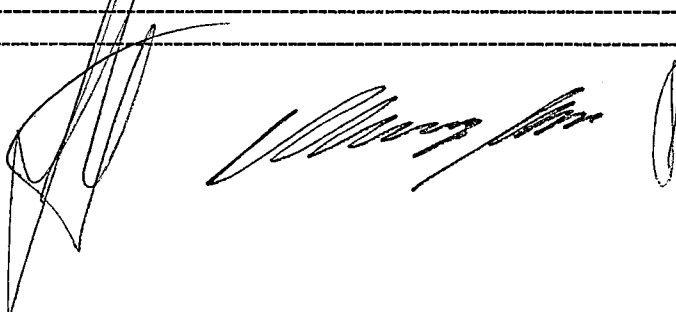
### I PREDMET PRODAJE

Predmet prodaje je kat. parcela br. 701 K.O. Dobrota I, po načinu korišćenja Livada 2. klase površine 136m<sup>2</sup> koja parcela je upisana u Listu nepokretnosti broj 1082 K.O. Dobrota I, kao svojina države Crne Gore u obimu prava 1/1 i sa pravom raspolaganja Opštine Kotor u obimu prava od 1/1.

Uvidom u „G“ list Lista nepokretnosti 1082 K.O. Dobrota I notar je ustanovio da na predmetnoj nepokretnosti nema upisanih tereta ni ograničenja

### II PRODAJA

Prodavac se obavezuje prenijeti na Kupca pravo svojine na nepokretnostima navedenim u članu I ovog ugovora, a Kupac se obavezuje Prodavcu isplatiti kupoprodajnu cijenu iz člana III ovog ugovora.



### III CIJENA

Cijena nepokretnosti iz tačke I ovog Ugovora iznosi 44.000,00 EUR (četrdeset i četiri hiljade eura) saglasno Odluci Komisije za sprovođenje postupka javnog nadmetanja u postupku prodaje nepokretnosti označene kao kat. parcela 701 KO Dobrota I u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor br. 06-019/25-10631/6 od 30.06.2025. godine.

Ugovorne strane izjavljuju da je Kupac prije zaključenja ovog ugovora isplatio na račun Prodavcu na njegov žiro račun broj 530-17421-33 koji se vodi kod NLB Banke AD Podgorica cjelokupan iznos ugovorene kupoprodajne cijene, a Prodavac potvrđuje da od Kupca po osnovu ove kupoprodaje nema daljih potraživanja, shodno dokazu o uplati (izvod iz računa Opštine Kotor).

### IV ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE

Prodavac garantuje Kupcu da prije ovog ugovora nije sa trećim licem zaključio ugovor o kupoprodaji predmetnih nekretnina, niti primio kaparu za predmetne nekretnine koje su predmet ugovora, niti zaključio bilo kakav ugovor koji bi ograničio ili uslovio pravo Kupca na predmetnim nekretninama.

Ukoliko se pojavi treće lice koje istakne osnovano potraživanje u odnosu na predmetne nekretnine Kupac može raskinuti ugovor, tražiti povrat isplaćene kupoprodajne cijene i zahtijevati da mu Prodavac nadoknadi štetu.

U vezi sa ispunjenjem obaveza iz prethodnog stava Prodavac izričito izjavljuje da je saglasan da se podvrgava neposrednom prinudnom izvršenju bez odlaganja na cjelokupnoj svojoj imovini.

Prodavac, na osnovu ove notarski obrađene isprave, saglasno izjavljuje da pristaje na neposredno prinudno izvršenje bez odlaganja na cjelokupnoj svojoj imovini.

Izvršni otpравak ovog notarskog zapisa će biti izdat Kupcu na njegov zahtjev, a sa ispravama koje dokazuju da Prodavac ne ispunjava svoje obaveze iz ovog ugovora kako je to naprijed naznačeno.

Notar je upozorio Prodavca da se podvrgao neposrednom prinudnom izvršenju na cjelokupnoj imovini i objasnio mu pravne posljedice takve izjave.

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, kamate, porezi i doprinosi.

Kupac je obišao nepokretnost koja je predmet prodaje i izvršio uvid u stvarno stanje.

Notar je upozorio stranke, a posebno Kupca, na opasnost od upisa zakonske hipoteke za neplaćene poreze Prodavca, i podučio Kupca da zahtijeva potvrdu od Poreske uprave da Prodavac nema dugovanja za poreze, nakon čega Prodavac izjavljuje da je izmirio poreske obaveze do potpisivanja Ugovora, i da se obavezuje da Kupcu nadoknadi svu štetu koju on može pretrpjeti zbog njegovih eventualnih poreskih dugovanja.

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. Prodavac garantuje kupcu da na predmetnim nepokretnostima ne postoje prava drugih lica, kojima se umanjuju ili ograničavaju ovim ugovorom stečena prava, kao i da na njemu nema bilo kakvih uknjiženih ili neuknjiženih tereta ili ograničenja.

### V PRELAZ POSJEDA, KORISTI TERETA I OPASNOSTI

Posjed, koristi, tereti i opasnosti prelaze na Kupca na dan zaključenja Ugovora, a sa kojim danom je Prodavac saglasan da se na Kupca prenesu priključci struje, vode, i druge komunalne usluge. Do dana stupanja Kupca u posjed Prodavac je dužan da izmiri troškove struje, troškove održavanja, vode i drugih komunalnih usluga, kao i porez na nepokretnost, dok je Kupac dužan da izmiruje sve navedene troškove od dana stupanja u posjed.

## VI IZJAVE ZA KNJIŽENJE

Prodavac je saglasan da se na osnovu ovog ugovora, kupac može uknjižiti u katastru nepokretnosti kao vlasnik nepokretnosti iz člana I ovog Ugovora bez daljeg prisustva i davanja bilo kakve saglasnosti sa strane prodavaca, sa obimom prava 1/1. (CLAUSULA INTABULANDI).

Ugovorne strane su saglasne i ovlašćuju notara da ukoliko je potrebno za sprovođenje ovog notarskog zapisa kod Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Kotor, može jednostrano mijenjati ovaj notarski zapis u dijelu koji se odnosi na greške u imenima i brojevima, (JMBG, podaci iz Lista nepokretnosti i sl.) kao i da može mijenjati druge očigledne greške u pisanju.

Ispravljanje će se izvršiti posebnim rješenjem koje će notar donijeti, i koje će dostaviti Upravi za nekretnine Crne Gore PJ Kotor kao i strankama.

## VII TROŠKOVI

Notar je podučio 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, kao i troškove upisa prenosa svojine i druge troškove u vezi s tim, snosi Kupac, kao i porez na promet.

## VIII ODOBRENJA I PRAVO PREČE KUPOVINE

U konkretnom slučaju, ispitavši sve okolnosti, notar je saopštio strankama da ovaj Ugovor ne podliježe nikakvim odobrenjima. Takođe ne postoji zakonsko pravo preče kupovine, niti je upisano ugovorno pravo preče kupovine. Prodavac istovremeno izjavljuje da ne postoji neupisano ugovorno pravo preče kupovine.

## IX POUKE I UPOZORENJA

Notar je poučio i upozorio stranke i na sljedeće:  
da se pravo svojine stiče upisom u katastar nepokretnosti;  
da će notar, po službenoj dužnosti, otpравak ovog ugovora dostaviti katastru nepokretnosti i poreskoj upravi kada se ispune uslovi iz ovog ugovora u vezi s tim, nakon čega Kupac izjavljuje da izjavljuje da će kupac predati zahtjev za upis Upravi za nekretnine PJ Kotor i izjavljuje da oslobađa ovog notara od odgovornosti u slučaju nedostavljanja potpune dokumentacije za upis prava svojine.

Notar je upozorio Kupca da je kao poreski obveznik dužan da obračuna porez na promet nepokretnosti u poreskoj prijavi (u formi koju propisuje Ministarstvo finansija) koju podnosi nadležnom poreskom organu, u roku od 15 dana od dana nastanka poreske obaveze, a koja nastaje danom zaključenja ugovora, odnosno drugog pravnog posla kojim se stiče nepokretnost. Kupac kao poreski obveznik u poreskoj prijavi prikazuje iznos poreza na promet nepokretnosti utvrđen primjenom stope iz člana 11 Zakona o porez na promet nepokretnosti na cijenu iz isprave o sticanju nepokretnosti. Stopa poreza na promet nepokretnosti je progresivna i iznosi: 1) do 150.000,00 eura 3%; 2) preko 150.000,01 eura: 4.500,00 eura + 5% na iznos preko 150.000,01 eura; 3) preko 500.000,01 eura: 22.000,00 eura + 6% na iznos preko 500.000,01 eura Kupac kao poreski obveznik, uz poresku prijavu, podnosi ugovor, odnosno drugu ispravu o sticanju nepokretnosti. Poreski obveznik poresku obavezu plaća istovremeno sa podnošenjem poreske prijave.

Prodavac je saglasan da notar sa web sajta Uprave za nekretnine Crne Gore u formi elektronskog dokumenta preuzme list nepokretnosti za nepokretnosti koje su predmet ovog ugovora, a koji list sadrži lične podatke Prodavca. Ugovorne strane su saglasne i to potvrđuju potpisivanjem ovog ugovora da notar koristi njihove lične podatke koji su sadržani u listu nepokretnosti i u identifikacionim dokumentima ugovornih strana, uz pravo da identifikacione

dokumente kopira/skenira za potrebe sačinjavanja i arhiviranja notarskih akata, uz napomenu da će se tako pribavljeni podaci mogu obrađivati isključivo za potrebe sačinjavanja notarskih akata.

Notar je prije potpisivanja notarskog zapisa utvrdio istovjetnost prepisa akata koji se prilažu uz ovaj zapis sa njihovim izvornikom, u skladu sa članom 51 stav 1 tačka 4 Zakona o notarima Crne Gore.

Od ove notarske isprave dobijaju:-----

OTPRAVAK :-----

-Prodavac (1)-----

-Kupac (1)-----

Uprave za nekretnine Crne Gore (1)-----

Poreska uprava Crne Gore (1)-----

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

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći način: Notarska naknada je obračunata po tarifnom broju 1 NT u iznosu od 250,00€ (dvijestotinepedeset eura. Zaračunat je PDV (21%) u iznosu od 52,50€ (pedeset i dva eura i 50/100). Ukupno je naplaćeno 302,50€ (tristotinedva eura i 50/100).

Notar je pročitao akt strankama, neposrednim pitanjima uvjerio se da sadržina istog odgovara njihovoj volji, nakon čega su stranke izjavile da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i svojeručno, kako slijedi, u prisustvu ovog notara potpisuju, nakon čega je zapis potpisao i ovaj notar.

U Budvi, dana 10.07.2025 (desetog jula dvije hiljade dvadeset treće) godine, u 09:30h (devet časova i trideset minuta).

Prodavac  
OPŠTINA KOTOR

Punomoćnik:  
Ivan Mikijelj

DOO „DOBROTA RESIDENCE“ KOTOR  
Izvršni direktor:  
Savo Kaluderović

NOTAR  
Dalibor Knežević

