

CRNA GORA
 NOTAR
 NIKOLA TOMANOVIĆ
 BUDVA
 Ul. Žrtava fašizma 48

OTPRAVAK
 IZVORNIKA

U Budvi, dana 23.03.2026.godine (dvadeset trećeg marta dvije hiljade dvadeset šeste) u 08:30h (osam i trideset) preda mnom, dolje potpisanim notarom Nikolom Tomanovićem, sa službenim sjedištem u Budvi, ul. Žrtava fašizma br. 48, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis ugovora o zakupu nepokretnosti, istovremeno su pristupila sljedeća lica u ime:-----

1. **OPŠTINA KOTOR**, koju zastupa predsjednik opštine g-din **Vladimir Jokić** rođen [REDACTED] god, JMBG [REDACTED] državljanin Crne Gore, sa ličnom kartom br. [REDACTED] izdata od MUP-a CG FL Kotor dana [REDACTED] god sa rokom važenja deset godina, a njega u ovom pravnom poslu zamjenjuje g-din **Ivan Mikijelj**, JMBG [REDACTED] čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED] izdata od MUP-a CG FL Kotor dana [REDACTED] god sa rokom važenja deset godina, s pozivom na generalno punomoćje koje je sačinjeno kod notara Kaščelan Branke iz Kotora u predmetu UZZ br 56/2026 od 22.01.2026. god, i na specijalno punomoćje broj 0101-018/26-849 od 23.01.2026.god. i sa podacima kao u priloženom punomoćju, kao Zakupodavac (u daljem tekstu: **ZAKUPODAVAC**).-----

i-----
 2. «**GUGI COMMERCE**» d.o.o. Budva sa sjedištem u Budvi, Podkošljun bb, registrovano kod CRPS-a pod brojem [REDACTED] matični broj/PIB: [REDACTED] koga zastupa ovlašćeni zastupnik i izvršni direktor **Branislav Savić**, JMBG [REDACTED] državljanin Crne Gore, sa ličnom kartom broj [REDACTED] izdata od strane MUP-a Crne Gore FL Tivat dana [REDACTED] god sa rokom važenja deset godina, e-mail: [REDACTED] koga u ovoj pravnoj stvari po punomoćju zaključenom kod notara Nele Rakočević iz Tivta u predmetu UZZ br 415/2022 od 10.06.2022.godine zastupa **Vladan Rovčanin**, JMBG [REDACTED] čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED] izdata od strane MUP-a Crne Gore FL Budva dana 09.04.2021.godine sa rokom važenja deset godina, kao zakupac (u daljem tekstu: **ZAKUPAC**).-----

PRETHODNE NAPOMENE-----

Stranke predaju notar u slijedeće isprave:-----

1. List nepokretnosti - izvod br. 634 KO Lastva od 23.03.2026.godine,-----
2. Izvod iz CRPS-a za zakupodavca,-----
3. Punomoćje za zastupanje zakupodavca (Generalno i specijalno),-----
4. Izvod iz CRPS-a za zakupca,-----
5. Punomoćje za zastupanje zakupca,-----
6. Rješenje **NOTARSKE KOMORE Crne Gore** br **NKCG-KO-3/2026** od 20.01.2026. god;-----
7. Izvještaj o procjeni predmeta zakupa,-----
8. Dokaz o uplati prve rate zakupa,-----

Notar je upozorio ugovorne strane i podučio da ugovor o zakupu ne mora biti zaključen u formi notarskog zapisa, nakon čega ugovorne strane insistiraju da se isti zaključi u formi notarskog zapisa kako bi istome dali snagu izvršne isprave. Rješenjem **NOTARSKE KOMORE Crne Gore** br **NKCG-KO-3/2026** od 20.01.2026. god, ova notarska kancelarija je određena za sačinjavanje ovog pravnog akta -----

Nakon što sam ustanovio da se nepokretnost koja je predmet zakupa nalazi na mom 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 zaključile sljedeći: -----

UGOVOR O ZAKUPU-----

I PREDMET ZAKUPA-----

Član 1.-----

1.1 Predmet ugovora o zakupu je nepokretnost upisana u listu nepokretnosti broj 634 KO Lastva a označena kao katastarska parcela broj 954/6, šume 3.klase, površine 1921m², upisana kao pravo svojine Crne Gore i pravo raspolaganja u korist opštine Kotor u cjelini 1/1.-----

1.2 Uvidom u priloženi list nepokretnosti konstatovano je da predmetno zemljište nije pod teretom i opterećenjima u korist trećih lica.-----

1.3 Predmetna nepokretnost iz prethodnog stava ovog člana se daje u zakup u viđenom stanju. -----

1.4 Zakupac se obavezuje da zakupodavcu na ime zakupa plaća ugovorenu zakupninu.-----

1.5 Zakupodavac daje zakupcu u zakup predmetnu kat.parcelu isključivo za industriju i proizvodnju, a sve shodno Odluci o raspisivanju javnog poziva za prikupljanje ponuda radi davanja u zakup nepokretnosti označene kao kat. parc. 954/6 KO Lastva, LN 634 u površini od 1921 m 2("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 058/25 od 20.11.2025), ne smije koristiti u druge svrhe, i isti će se pridržavati svih važećih propisa i pravila i predmet zakupa će paziti sa pažnjom dobrog privrednika.-----

Član 2.-----

2.1 Zakupodavac će omogućiti Zakupcu odnosno korisniku zakupa neometano korišćenje predmetne nepokretnosti, bez bilo kakvog ometanja sa njegove strane ili od bilo koje osobe koja istupa u ime ili za račun Zakupodavca, uz uslov da Zakupac ispunjava sve ugovorne obaveze.-----

2.2 Ugovorne strane konstatuju da će na dan potpisivanja ovog ugovora Zakupac odnosno korisnik zakupa stupiti u posjed predmetnog zemljišta.-----

2.3 Ugovorne strane saglasno konstatuju da su prije zaključenja ovog pravnog posla obišle zemljište koje je predmet zakupa.-----

2.4. Zakupac se obavezuje da predmet zakupa vrati Zakupodavcu po isteku ili raskidu ugovora u istom stanju u kakvom ga je primio.-----

CIJENA ZAKUPA-----

Član 3.-----

3.1.Za korišćenje predmeta zakupa Zakupac se obavezuje da Zakupodavcu plaća mjesečnu naknadu u iznosu od po 574,71 € sa uračunatim PDV-om. Prilikom zaključenja ugovora Zakupac je dužan priložiti dokaz o unaprijed plaćenju zakupnini za period od godinu dana umanjen za iznos garantnog depozita, odnosno ukupno 3.448,00 €. Zakupac je dužan zakupninu u godišnjem iznosu od 6.896,52 € plaćati unaprijed za godinu dana na račun Zakupodavca kod NLB banke AD Podgorica broj 530-17421-33.-----

3.2. Zakupac je dužan da redovno izmiruje sve obaveze po osnovu komunalnih usluga i poreza. -----

3.3. Troškovi navedeni u ovom članu moraju se podmirivati u toku čitavog perioda trajanja ugovora, uključujući plaćanje svih računa primljenih poslije prestanka ugovora, a odnose se na period zakupa.-----

3.4. Korisnik zakupa se obavezuje da u roku od 8 dana po prijemu računa za sve režijske i druge mjesečne troškove izmiri o svom trošku. Zakupac je u obavezi da na zahtjev Zakupodavca prezentuje sve dokaze o uredno namirenim računima. Poštovanje ove klauzule predstavlja bitan element ovog ugovora. -

3.5. Korisnik zakupa je u obavezi da se o predmetu zakupa stara sa pažnjom dobrog domaćina i privrednika, uredno plaća sve obaveze po osnovu svih komunalnih usluga, te da uredno servisira sve instalacije koje postoje u predmetu zakupa i da izvršava sve opravke i otklanja sve nedostatke koje je sam prouzrokovao ili koje su nastale redovnim korišćenjem predmeta zakupa. -----



3.6. Korisnik zakupa je dužan da nadoknadi Zakupodavcu cjelokupnu štetu koju on eventualno pretrpi zbog pogoršanja predmeta zakupa, kao i štetu koja nastane neplaćanjem obaveza po osnovu potrošnje vode, struje, telefona, kao i drugih komunalnih usluga, te štetu koju je prouzrokovao trećim licima, za vrijeme tokom kojeg Korisnik zakupa bude u posjedu predmetnih nepokretnosti. -----

3.7. Korisnik zakupa je dužan da predmet zakupa upotrebljava isključivo u svrhu za industriju i proizvodnju. -----

3.8. Zakupac odnosno Korisnik zakupa odgovara za svu štetu koja nastane korišćenjem predmeta zakupa protivno njegovoj namjeni i svrsi. -----

3.9. Zakupodavac je u obavezi da o svom trošku izvrši opravke na predmetu zakupa koje nisu u vezi sa njegovim redovnim korišćenjem u duhu ovog Ugovora. -----

3.10. Ugovorne strane su se saglasile da u slučaju više sile tj. okolnosti koje bi promijenile uslove poslovanja, poput: rata, terorističkog napada, prirodne katastrofe, zaraznih bolesti i sl. pristupe pregovorima radi redefinisavanja ovog pravnog poslova i zaključenju aneksa nakon što bude postignuta saglasnost volja. -----

PRISTAJANJE NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA

Član 4.

U vezi sa ispunjenjem svojih obaveza iz ovog Ugovora o zakupu, a koje se odnose na uredno plaćanje zakupnine, kao i urednog izmirenja svih obaveza po osnovu potrošnje vode, struje, telefona, odvoza smeća, kao i drugih komunalnih usluga, Zakupac izričito izjavljuje da je saglasan da se podvrgava neposrednom prinudnom izvršenju bez odlaganja na cjelokupnoj svojoj imovini. -----

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

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

Zakupac je upozoren da se podvrgao neposrednom prinudnom izvršenju na cjelokupnoj imovini i objasnio mu pravne posljedice takve izjave. -----

TRAJANJE UGOVORA

Član 5.

Ugovor o zakupu se zaključuje na period od 16.03.2026.godine do 16.03.2031.godine, uz mogućnost produženja. -----

Član 6.

6.1. Ovaj ugovor se može raskinuti sporazumom ugovornih strana. -----

6.2. Jednostrano, ovaj Ugovor se može raskinuti: -----

1. ako Zakupac i poslije opomene koristi predmetne nepokretnosti protivno odredbama ovog Ugovora ili nanosi štetu, koristeći ga bez potrebne pažnje, -----
2. ako Zakupac ne izmiruje redovno svoje obaveze po pitanju zakupnine, -----
3. ako Zakupac/korisnik zakupa ne izmiruje svoje obaveze definisane u članu 3 ovog Ugovora (po osnovu potrošnje vode, struje, telefona kao i drugih komunalnih usluga), -----
4. ako Zakupac izvede bilo kakve radove na predmetu zakupa bez prethodne saglasnosti Zakupodavca. --

ZAVRŠNE ODREDBE

Član 7.

7.1. Ugovorne strane su se saglasile da Zakupac tokom trajanja zakupa ne smije vršiti bilo kakav investiciona ili druga ulaganja, te izmjene, adaptacije ili rekonstrukcije na predmetu zakupa. -----

7.2. Ugovorne strane su se saglasile da Zakupac može izuzetno uz prethodnu i pisanu saglasnost -----



Zakupodavca, radi prilagođavanja predmetnih nepokretnosti svojim potrebama izvršiti djelimične adaptacije.

Član 8.

Do promjene odredbi ovog ugovora, uslijed okolnosti koje naknadno nastupe, odnosno volje ugovornih strana, može doći samo uz saglasnost obje strane i to u pismenoj formi, o čemu će se zaključiti aneks ovog ugovora.

Član 9.

9.1. Na odnose Zakupca i Zakupodavca, koji nisu riješeni ovim Ugovorom, primjenjuju se odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

9.2. Sve eventualne sporove po osnovu ovog Ugovora, ugovorne strane će rješavati sporazumno, u duhu dobrih poslovnih običaja i poslovnog morala.

9.3. Ukoliko se ne postigne sporazum iz prethodnog stava, spor će riješiti Osnovni sud u Kotoru.

POUKE I UPOZORENJA

Član 10.

Zakupodavac pojašnjava zakupcu da je u "G" listu Lista nepokretnosti broj 634 KO Lastva na predmetnoj nekretnini nema upisanih tereta.

Ugovorne strane su saglasne da u slučaju otuđenja predmetne nepokretnosti koja je predmet ovog ugovora novi vlasnik stupa na mjesto zakupodavca te poslije toga prava i obaveze iz zakupa nastaju između njega i zakupca.

- da će notar, po službenoj dužnosti, otpравak ovog ugovora dostaviti poreskoj upravi i Sekretarijatu za privredu i finansije Opštine Kotor,

- da predmetni pravni posao po zakonu ne mora biti u formi notarskog zapisa, da je dovoljno da stranke samo ovjere potpis na ugovoru o zakupu, što su stranke razumjele ali inistiraju da se ovaj pravni posao zaključi u formi notarskog zapisa, zato što insistiraju u slučaju potrebe na izvršnosti pravnog posla.

TROŠKOVI

Član 11.

Notar je podučio stranke da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom, odgovaraju solidarno i da se mogu drukčije dogovoriti, pa nakon toga, stranke izjavljuju da troškove ovog notarskog zapisa, snosi zakupac.

ZAVRŠNE ODREDBE

Član 12.

1. Ugovorne strane daju ovlašćenje notaru da očigledne tehničke greške, napravljene u sačinjavanju ovog notarskog zapisa može sam, bez posebnog odobrenja i učesća stranaka, izvršiti i o tome donijeti poseban akt, koji se prilaže uz ovaj izvornik, a ovjereni otpравak dostavlja strankama.

2. Ugovorne strane svojim potpisom potvrđuju da je u njihovoj istovremenoj prisutnosti ovaj ugovor sačinjen u cjelini pročitao, i da po svojoj sadžini predstavlja potpunu saglasnost njihovih volja, i isključuju elemente prinude, prevare, ili zablude, i isključuju svaku odgovornost notara i Države Crne Gore u vezi sa zaključenim ugovorom, jer je isti sačinjen uz njihovu neopozivu saglasnost i na osnovu njihove izjave i dokaza koji su sami dostavili.

3. Sastavni dio ovog izvornika su fotokopije identifikacionih isprava.

Od ove notarski obrađene isprave dobijaju **OTPRAVAK IZVORNIKA:**

- Zakupodavac (1)

- Zakupac (1)

- Poreska uprava PJ Kotor (1)

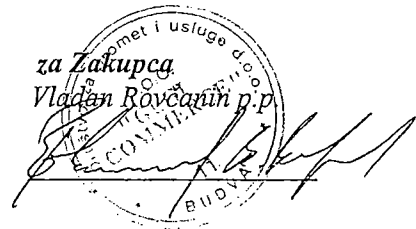
Naknada za rad i troškove notara obračunata je prema NT («Sl.list CG» br. 6/2012.) prema tar. br 1. tač

I tar br 19 tač 1 za vrijednost predmeta u iznosu od 180,00 € + PDV u iznosu od 37,80 €, = 217,80 €, o čemu je strankama izdat fiskalni račun ovog notara, i plaća se shodno odredbi 127 Zakona o notarima odmah po obavljenom poslu.-----

Notar je ovaj ugovor pročitao ugovornim stranama, u cijelosti i neposrednim pitanjima, se uvjerio 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 da Zakupodavac i Zakupoprimalac svojeručno potpisuju kako slijedi, nakon čega je ovaj zapis potpisao i notar. -----

(I Budvi, dana 23.03.2026.godine (dvadeset trećeg marta dvije hiljade dvadeset šeste) u 09:00 h (devet).-

UGOVORNE STRANE:



Notar
Nikola Tomanović

