

CRNA GOR
NOTAR
Ljiljana Mršović
Budva, Trg Sunca br. 4

UZZ br. 1020/2026-3
CRNA GORA
Gradanski biro opštine Kotor

OTPRAV	Primljeno:				
DIJELA A	Organizacija jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
	1020/2026-3	17343			

Dana 10.08.2026. godine u 10:00h, preda mnom, dolje potpisanim notarom, Ljiljanom Mršović, sa službenim sjedištem u Budvi, Trg Sunca br.4, postupajući u svojstvu notara u okviru propisanih nadležnosti, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski **ZAPIS UGOVORA O PRODAJI**, istovremeno su pristupila sljedeća lica:-----

1. Gospodin **PETOVIC (TIHOMIR) IVO**, rođen dana [REDACTED] godine, **JMBG** [REDACTED] državljanin Crne Gore, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED] izdata od strane MUP-a CG PJ Kotor dana 12.02.2025. godine, sa rokom važenja od 10(deset) godina, sa prebivalištem i adresom stanovanja: Kotor, [REDACTED] neoženjen [REDACTED] u daljem tekstu: **PRODAVAC**).-----

2. Gospodin **CUCA (JOZO) LUKA**, rođen dana [REDACTED] godine, **JMBG** [REDACTED] državljanin Crne Gore, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED] izdata od strane MUP-a CG PJ Kotor dana 09.12.2024. godine, sa rokom važenja od 10(deset) godina, sa prebivalištem i adresom stanovanja: Kotor, [REDACTED] neoženjen, tel. [REDACTED] u daljem tekstu: **PRODAVAC**).-----

3. **OPŠTINA KOTOR** koju zastupa predsjednik Opštine Vladimir Jokić, a koga po generalnom punomoćju UZZ br. 56/2026 od 22.01.2026. godine, sačinjen pred notarom Kaščelan Barankom, zastupa punomoćnik **Mikijelj Ivan**, rođen dana [REDACTED] godine, [REDACTED] čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED] izdata od MUP-a CG FL Kotor, dana 27.09.2025. godine, sa rokom važenja od 10 (deset) godina, sa prebivalištem i adresom stanovanja Kotor, [REDACTED] tel. [REDACTED] u daljem tekstu: **KUPAC**).-----

U daljem tekstu Prodavac i Kupac će zajedno biti označeni kao stranke.-----

PRETHODNE NAPOMENE -----

Notar je izvršio neposredan uvid u sljedeće isprave:-----

1. Rješenje Notarske komore Crne Gore br.NKCG-KO-56/2026-3 od 31.07.2026. godine.-----

2. Specijalno punomoćje broj 0101-018/26-16790/2 od 03.08.2026. godine.-----

3. Otpравak zapisa Punomoćja UZZ br. 56/2026 od 22.01.2026. godine, sačinjen pred notarom Kaščelan Brankom sa službenim sjedištem u Kotoru.

4. Odluka Opštine Kotor o kupovini zemljišta- katastarske parcele 241/3 KO Škaljari I, broj 11-016/26-11302 od 02.06.2026.godine.

5. Odluka o izmjenama i dopunama odluke Opštine Kotor o kupovini zemljišta- katastarske parcele 241/3 KO Škaljari I, broj 01-018/26-15975 od 24.07.2026.godine.

6. Izvod iz službenog lista Crne Gore - Opštinski propisi broj 025/26 od 12.06.2026. godine.

7. List nepokretnosti - izvod broj 502 KO Škaljari I, izdat od Uprave za nekretnine PJ Kotor od 10.08.2026. godine.

7. Nalaz i mišljenje o procjeni vrijednosti nekretnina, sačinjen od strane sudskog vještaka građevinske struke mr. Dragice Damjanović od 25.08.2025.godine.

8. Izjašnjenje na nalaz Nalaz i mišljenje o procjeni vrijednosti nekretnina, sačinjen od strane sudskog vještaka građevinske struke mr. Dragice Damjanović od 27.07.2025.godine.

9. Izjašnjenje na nalaz Nalaz i mišljenje o procjeni vrijednosti nekretnina, sačinjen od strane sudskog vještaka građevinske struke mr. Dragice Damjanović od 22.08.2025.godine.

Nakon što sam ustanovila da se nepokretnost koja je predmet prodaje nalazi na mom službenom području, te se uvjerila u pravu volju stranaka, objasnila im pravne domete i posljedice namjeravanih izjava volje, te iz razgovora o situaciji ustanovila da su sposobne za preduzimanje ovog pravnog posla, stranke su zaključile sljedeći:

UGOVOR O PRODAJI

I PREDMET PRODAJE

1.1. Uvidom u list nepokretnosti broj - izvod broj **502 KO Škaljari I**, izdat od Uprave za nekretnine PJ Kotor od 10.08.2026. godine, utvrđeno je da je predmet prodaje nepokretnost bliže opisna u "A" listu kao:

- kat. parcela broj **241/3**, voćnjak **1.klase**, osnov sticanja nasljeđe, površine **39m²**.

U "B" listu kao nosioci prava sukorišćenja upisani su Petović Ivo u obimu prava od **4/12** dijela i Cuca Luka u obimu prava od **8/12** dijela.

U "G" listu nema upisanih tereta i ograničenja.

II PRODAJA

PRODAVCI se obavezuju prenijeti na KUPCA pravo sukorišćenja i to Petović Ivo u obimu prava od 4/12 dijela i Cuca Luka u obimu prava od 8/12 dijela, na nepokretnosti, bliže opisanoj u članu I ovog ugovora, a Kupac se obavezuje Prodavcima isplatiti ugovorenu cijenu iz člana III ovog ugovora.

III CIJENA

3.1. Cijena nepokretnosti shodno nalazu i mišljenju o procjeni vrijednosti nekretnina, sačinjen od strane sudskog vještaka građevinske struke mr. Dragice Damjanović od 27.07.2025.godine, iznosi 364,39€ /m² (tri stotine šezdeset četiri eura i 39/100), odnosno ukupno 14.211,21€ (četnaest hiljada dvije stotine jedanaest eura i 21/100).-

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da će kupac sa računa broj 530-17421-33 kod NLB banka A.D. Podgorica, ugovorenu kupoprodajnu cijenu isplatiti prodavcima u roku od 15 (petnaest) dana od dana zaključenja ovog ugovora i to:

prodavcu Petović Ivu iznos od 4.737,07€ (četiri hiljade sedam stotina trideset sedam eura i 07/100) uplatom na račun broj [REDACTED] kod [REDACTED]

prodavcu Cuca Luki iznos od 9.474,14€ (devet hiljada četiri stotine sedamdeset četiri eura i 14/100) uplatom na račun broj [REDACTED] kod [REDACTED]

Ugovorne strane su saglasne da rok plaćanja ugovorene kupoprodajne cijene na naprijed ugovoren način, predstavlja bitan element ovog ugovora i da će ovaj ugovor biti na pravnoj snazi tek nakon što kupac u ugovorenom roku isplati Prodavcu ukupan iznos ugovorene kupoprodajne cijene.

Notar je poučila prodavce na mogućnost obezbjeđenja u vezi sa plaćanjem kupoprodajne cijene, kao što je pristajanje kupca na izvršenje bez odlaganja na predmetu prodaje, i na njegovoj cjelokupnoj imovini za iznos neisplaćene cijene, davanje saglasnosti za prenos prava sukorišćenja odmah u ugovoru, uz istovremeni nalog notaru da izda samo djelimični otpravak koji neće sadržavati saglasnost za prenos prava korišćenja do isplate cijene, zatim mogućnosti davanja saglasnosti za prenos prava korišćenja na kupca u posebnoj ispravi, koja će biti predata kupcu, odnosno Upravi za nekretnine, kada se isplati cjelokupna cijena, te ih upozorila na posljedice suprotnog postupanja. Nakon toga, prodavci izričito izjavljuju, a sa čime je saglasan i kupac, kako slijedi:

- da prodavci u ovoj ispravi izjave saglasnost za prenos prava sukorišćenja, ali da se kupcu ili bilo kome drugom ne izdaje otpravak, ovjereni prepis i prepis, osim otpravka dijela akta, sve dok kupac ne isplati u cjelosti kupoprodajnu cijenu na ugovoreni način. Notar je dužan postupiti po naprijed naznačenom nalogu.-

Notar je dužan izdati cjelovit otpravak sa clausulom intabulandi, strankama i nadležnim državnim organima tek nakon što stranke ovom notaru potvrde isplatu cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene na ugovoreni način, o čemu će Prodavac ovog notara obavijestiti na e-mail: notar.mrsovic@gmail.com, ili dok notaru ne bude prezentovana druga relevantna pisana isprava koja dokazuje tu činjenicu.-----

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

Prodavci garantuju za vidljive i skrivene materijalne nedostatke. Prodavci izjavljuju da im nikakvi skriveni nedostaci nijesu poznati.-----

Prodavci garantuju Kupcu da prije ovog ugovora nijesu sa trećim licem zaključili ugovor ili predugovor o prodaji nepokretnosti, niti primili kaparu za nepokretnost koja je predmet ovog ugovora, a nijesu zaključili ni bilo kakav ugovor koji bi ograničio ili uslovio pravo Kupca na nekretnini koja je predmet ovog ugovora o prodaji.-----

Notar je upozorio ugovorne strane da ukoliko se pojavi treće lice koje istakne osnovano potraživanje u odnosu na nekretninu koja je predmet ovog ugovora o prodaji, Kupac može raskinuti ugovor, tražiti povraćaj kupoprodajne cijene i zahtijevati da mu prodavci nadoknade štetu. Notar je poučio ugovorne strane o 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 su Prodavci za njih znali, ili mogli znati, odnosno znali da se mogu očekivati, a nijesu ih saopštili kupcu.-----

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

Posjed, koristi, tereti i opasnosti će preći sa prodavaca na Kupca na dan isplate ugovorene kupoprodajne cijene.-----

VI ZAKLJUČAK ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)-----

IZOSTAVLJENO
ZBOG IZDAVANJA DIJELA OTPRAVKA

Notar je poučila kupca da se u njegovu korist, kao i na poslijedice i opasnosti suprotnog postupanja, pa polazeći od prednjeg, kupac

izjavljuje da je razumio predloženo i da ne želi upis predbilježbe prava korišćenja, na nepokretnosti iz člana I ovog ugovora.

VIII ODOBRENJA I PRAVO PREČE KUPOVINE

U konkretnom slučaju, ispitavši sve okolnosti, notar je saopštila strankama da ovaj ugovor ne podliježe nikakvim odobrenjima i da u konkretnom slučaju ne postoji zakonsko pravo preče kupovine.

IX POUKE I UPOZORENJA

Notar je poučila i upozorila stranke i na sljedeće:

- da se pravo korišćenja stiče upisom u Upravi za nekretnine ;
- da Uprava lokalnih javnih prihoda – porez na promet nepokretnosti utvrđuje poresku obavezu svojom procjenom vrijednosti nepokretnosti, koja je predmet prodaje, bez obzira na ugovorenu kupoprodajnu cijenu, pa stranke izjavljuju, da su to razumjele;---
- da je kupac u obavezi u roku od 15 (petnaest) dana od dana izdavanja otpravka notarskog akta, Upravi lokalnih javnih prihoda-porez na promet nepokretnosti podnijeti poresku prijavu za porez na promet nepokretnosti;---
- da će notar, po službenoj dužnosti, otpравak ovog ugovora dostaviti Upravi za nekretnine PJ Kotor i Upravi lokalnih javnih prihoda –porez na promet nepokretnosti;---
- na sva prava i obaveze ugovornih strana koja nijesu utvrđena ovim ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o obligacionim odnosima i Zakona o svojinsko-pravnim odnosima Crne Gore.

Notar je dao i druge pouke u ranijem dijelu ovog zapisa.

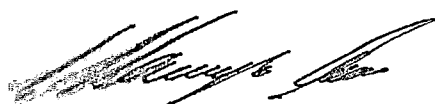
IX OVLAŠĆENJA NOTARA

Stranke su saglasne da će notar greške u imenima i brojevima kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju i nedostatke u obliku, nakon izdavanja otpravka moći ispraviti u svako doba bez učešća stranaka. Strankama će biti dostavljena službena zabilješka o ispravci.

X TROŠKOVI I POREZI

Nakon što sam upozorila i poučila stranke o troškovima notara i troškovima upisa ovog ugovora kod Uprave za nekretnine, stranke izjavljuju da će sve troškove u vezi sa ovim ugovorom, kao i troškove njegovog upisa kod Uprave nekretnine PJ Budva, snositi Kupac.

Naknada za rad i naknada troškova obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći način: po tarifnom broju 1, naknada za rad notara u iznosu od 180,00€ po tarifnom broju 19 stav 1 iznos od 15,00€ i PDV od 21% u iznosu od 40,95 €, što ukupno iznosi



235,95€

Od ove notarske isprave dobijaju:

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

- Prodavac (2)

- Kupac (1)

OTPRAVAK (nakon isplate kupoprodajne cijene)

- Prodavac (2)

- Kupac (1)

- Uprava za nekretnine (1)

- Uprava lokalnih javnih prihoda-porez na promet nepokretnosti (1)

- Uprava lokalnih javnih prihoda (1)

- Zaštitnik za imovinu i imovinsko pravne poslove (1)

XI ZAVRŠNE ODREDBE

Notar je strankama pročitala ovaj notarski zapis, neposrednim pitanjima se uvjerila da
loli odgovara volji stranaka, nakon čega su stranke izjavile, da je tako postupljeno, da
su razumjele sadržinu ovoga pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, te da
ga slobodnom voljom odobravaju i kako slijedi potpisuju u prisustvu notara, nakon
čega je zapis potpisala i ovaj notar.

U Budvi, dana 10.08.2026. godine, u Budvi 10:45h.

Prodavci

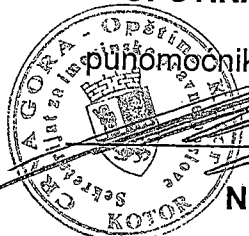
PETROVIĆ IVO

CUCA LUKA

Kupac

OPŠTINA KOTOR

punomoćnik **Mikijelj Ivan**



NOTAR

LJILJANA MRŠOVIĆ



CRNA GORA

NOTAR

Ljiljana Mršović

BUDVA