

CRNA GORA

NOTAR

MOŠTROKOL MILICA

KOTOR

STARI GRAD, TRG OD ORUŽJA BR.435

Tel/fax: +382 32 520 197

Mob.tel: +382 67 484 427, +382 69 813 766

E-mail: milicamostrokol.notar@t-com.me

UZZ br. 187/2026

CRNA GORA
Gračanski biro opštine Kotor

Primljeno: 14.08.26				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
0609	/	17727		



OTPRAVAK IZVORNIKA

PREDMET

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI

Datum arhiviranja 13.08.2026god.

Rok čuvanja 13.08.2046god.



OTPRAVAK
IZVORNIKA

CRNA GORA
NOTAR
MOŠTROKOL MILICA
KOTOR
TRG OD ORUŽJA BR. 435

IZVORNIK

Dana 13.08.2026. godine /trinaestog -avgusta -dvije-hiljade- dvadesetšeste godine/ u 13.30 časova (trinaest časova i trideset minuta) preda mnom, notarom Milicom Moštrokol, sa službenim sjedištem u Kotoru, Trg od oružja br. 435, sa zahtjevom da u formi notarskog zapisa sačinim **ugovor o kupoprodaji nepokretnosti** istovremeno su pristupila sledeća lica:-----

1.Prodavac-Ustupilac-----

Država Crna Gora - subjekat raspolaganja Opština Kotor , sa sjedištem u Kotoru Stari Grad broj 317 , koga zastupa Predsjednik Opštine Kotor Vladimir Jokić rođen dana [REDACTED] godine sa jmb [REDACTED] a koga po punomoćju UZZ 56/2026 ovjerenom kod notara Branke Kaščelan iz Kotora od dana 22.01.2026 godine kao i specijalnog punomoćja broj 0101-018/26-17530 od 11.08.2026 godine, zastupa **gospodin Ivan Mikijelj sekretar za imovinsko pravne poslove , rođen dana [REDACTED] godine** godine sa JMB [REDACTED] čiji sam identitet utvrdila uvidom uličnu kartu ,broj [REDACTED] izdatu od strane MUP-a Crne Gore, FL Kotor , dana 27.09.2025 . godine sa rokom važenja deset godina -----
Punomoćnik ističe da nema promjene stanja u pogledu obima ovlašćenja lica ovlašćenog za zastupanje, kao i to da u Statutu Opštine Kotor , sa sjedištem u Kotoru ,Stari Grad 317 i drugim aktima pravnog lica nema ograničenja za zaključenje ovog pravnog posla (SUBJEKAT RASPOLAGANJA POSLUŽNOG DOBRA) -----

2.Kupac-----

Tomović Miroslav , od oca [REDACTED] , rođen dana [REDACTED] godine [REDACTED] [REDACTED] sa JMB [REDACTED] sa adresom za prijem pismena ulica [REDACTED] , čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED] izdatu od strane MUP-a Crne Gore, FL Kotor dana 28.03.2025 godine sa rokom važenja deset godina . -----

U daljem tekstu prisutni će biti nazvani pojedinačno: prodavac i kupac, a zajedno: ugovorne strane ili strane.-----

PRETHODNE NAPOMENE

Između ugovornih strana nije sporno da su saglasne u sledećem:

1. Da je prodavac subjekat raspolaganja pravima na nepokretnosti koja se nalazi u KO Dobrota I na teritoriji Opštine Kotor upisana je u „A„ listu lista nepokretnosti prepis broj 2057 KO Dobrota I predmetnog lista:----- kat.par. 2572 podbroj 8 neplodno zemljište površine 58 m² , sa obimom prava svojine Država Crna Gora subjekat raspolaganja Opština Kotor 1/1 prodavca. -----

2. Da postoji namjera ugovornih strana da zaključe ugovor o prodaji nepokretnosti sa kojim bi prodavac bio obavezan da prenese pravo svojine u obimu prava od 1/1 na predmetnoj nepokretnosti uz obavezu da isti prenese u svojinu kupcu, neposredno nakon isplate kupoprodajne cijene.-----

3. Da je kupoprodajna cijena isplaćena neposredno prije zaključenja ovog ugovora na žiro račun prodavca-ustupioca. -----

4. Da postoji namjera ugovornih strana da zaključe ugovor o kupoprodaji nepokretnosti sa kojim bi prodavac bio obavezan da prenese pravo svojine na označenoj nepokretnosti , uz obavezu da isti prenese u svojinu kupcu, u obimu prava kojim raspolaže .-----

5. Da je kupac upoznat sa svim relevantnim činjenicama.-----

DOKUMENTACIJA

Ugovorne strane su radi realizacije namjere u pogledu zaključenja ugovora o prodaji notaru priložile dokumentaciju, koja u originalu ili ovjerenom prepisu predstavlja sastavni dio notarskog akta i to: -----

1. Specijalno punomoćje za zastupanje ..-----

2. Ličnu kartu punomoćnika.-----

3. Punomoćje UZZ 56/2026 notar Branke Kaščelan -----

4. Ličnu kartu kupca.-----

5. Prepis lista nepokretnosti broj lista nepokretnosti prepis broj 2057 KO Dobrota PJ Kotor-----

6. Procjenu vrijednosti predmetnog zemljišta-----

7. Odluka Skupštine Opštine Kotor o prodaji nepokretnosti označene kao kat.par 2578/8

KO Dobrota I u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor SL Crne Gore opštinski propisi broj 025 /26 od 12.06.2026 godne -----8-
 Odluka Vlade SL CG broj 17/2026 o davanju prethodne saglasnosti Opštine Kotor radi otuđenja nepokretnosti kat.par. broj 2572/8-----9.
 Zapisnik sa javnog nadmetanja sa izjavom od dana 29.07.2026 godine -----
 10.Rješenje Notarske komore broj. NKCG-KO-68/2026 o određivanju notara za postupanje u konkretnom slučaju -----
 Ugovorne strane su saglasne da notar nema potrebe da provjerava dostavljene priloge /neposrednim uvidom u nadležne registre/ i time oslobađaju notara od odgovornosti, ukoliko podaci iz naznačenih priloga nijesu tačni. Priloge su dostavile ugovorne strane, pažljivo su ih pregledali i potvrđuju da u istima nije bilo nikakvih izmjena od dana izdavanja do dana sačinjavanja ovog ugovora. -----

Notar je prihvatio priloge kao vjerodostojne u pogledu identifikacije učesnika i u pogledu identifikacije nepokretnosti, a iz razgovora sa ugovornim stranama, utvrdio da su sposobne i ovlašćene za sklapanje traženog pravnog posla i istovremeno se uvjerio da strane imaju pravu i ozbiljnu volju da zaključe:-----

-----UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI-----

I PREDMET PRODAJE-----

Predmet ovog kupoprodajnog ugovora je pravo svojine u obimu prava od 1/1 i na predmetnoj nepokretnosti koja je evidentirana lista nepokretnosti prepis broj 2057 KO Dobrota I PJ Kotor iz predmetnog lista:-----
 kat.par. 2572 podbroj 8 neplodno zemljište površine 58 m2 , sa obimom prava svojine Država Crna Gora subjekat raspolaganja Opština Kotor 1/1 prodavca. ----
 u „G“ listu lista ne pokretnosti postoje tereti i ograničenja. -----

II PRENOS, - OBAVEZE PRODAVCA-----

Prodavac se obavezuje da prenese pravo svojine u obimu prava od 1/1 na predmetnoj nepokretnosti koja se evidentira lista nepokretnosti prepis broj 2057 KO Dobrota I Uprava za nekretnine PJ Kotor predmetnog lista:-----
 kat.par. 2572 podbroj 8 neplodno zemljište površine 58 m2 , sa obimom prava svojine Država Crna Gora subjekat raspolaganja Opština Kotor 1/1 prodavca nakon isplate kupoprodajne cijene u cjelosti. -----

III UGOVORENA CIJENA-----

Ugovorne strane su se sporazumjele da ugovorena kupoprodajna cijena nepokretnosti iz člana 1 ovog ugovora, iznosi 9,800.00 eura (devet hiljada i osamsto

eura), koja je isplaćena prije zaključenja ovog ugovora na broj žiro računa Opština Kotor broj računa je 530-17421-33 koji se vodi kod NLB banke a.d. Podgorica u skladu sa ovim ugovorom. Ovdje prisutan punomoćnik izjavljuje da prodavac nema više nikakvih potraživanja po osnovu kupoprodajne cijene prema kupcu iz ovog ugovora.-----

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

Ugovorne strane su nepokretnost koje su predmet prodaje pregledale i kupac ih kupuje u viđenom stanju.-----

Prodavac garantuje Kupcu da u trenutku zaključenja ovog ugovora ne dejstvuje bilo kakav ugovor ili predugovor o kupoprodaji navedenih nepokretnosti koji je prethodno zaključio sa trećim licem, niti je primio kaparu ili bilo kakvu drugu isplatu za nepokretnosti koje su predmet Ugovora, niti zaključio bilo kakav ugovor koji bi ograničio ili uslovio kupčevo pravo. Prodavac izričito izjavljuje da ne postoje prava trećih lica koja bi mogla ograničiti, umanjiti ili isključiti Kupčevo pravo svojine i sukorišćenja i u tom smislu preuzima potpunu odgovornost i obavezu zaštite Kupca. Ukoliko se pojavi treće lice koje istakne osnovano potraživanje u odnosu na nepokretnost, Kupac može raskinuti Ugovor, tražiti vraćanje kupoprodajne cijene i zahtijevati da mu Prodavac nadoknadi štetu.-----

Prodavac odgovara za materijalne nedostatke prodate stvari koje je ona imala u času prelaza rizika na kupca, bez obzira na to da li im je to bilo poznato.-----
Nedostatak za koji prodavac odgovara postoji ako prodata nepokretna stvar nema potrebna svojstva za njenu redovnu upotrebu i ako nema svojstva za naročitu upotrebu za koju je kupac nabavlja.-----

Kupac izjavljuje da je vidio predmetnu nekretninu, da je izvršio uobičajen pregled. Notar je stranke upozorila i na okolnost da je Kupac dužan, ukoliko poslije prijema stvari od prodavca (predaje u posjed) otkrije da stvar ima neki nedostatak koji se nije mogao uočiti redovnim pregledom prilikom preuzimanja stvari (skriveni nedostatak), da obavijesti prodavca o postojanju tog nedostatka. u roku od osam dana od dana kad je nedostatak otkrio. Kupac ne gubi pravo da se pozove na neki nedostatak i kad nije izvršio svoju obavezu da u određenom roku obavijesti prodavca o postojanju nedostatka, ako je taj nedostatak bio poznat prodavcu ili mu nije mogao ostati nepoznat.-----

Prodavac garantuje da je predmetna nekretnina slobodna za ovaj i ovakav pravni promet i da je ne terete nikakva potraživanja osigurana neuknjiženom hipotekom, kamate, porezi i doprinosi.-----

Notar je poučila ugovorne strane posljedicama ograničenja ili isključenja odgovornosti, te ih upozorila da će biti bez dejstva prodavčevo ograničenje i isključenje odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke, kao i za ograničenja javno-pravne prirode, koja Kupcu nijesu bila poznata ili ako je prodavac za njih znao ili je mogao znati, odnosno, znao da se mogu očekivati, a nije ih saopštio Kupcu. -----

V UVOĐENJE U POSJED KORISTI TERETI I OPASNOSTI

Posjed koristi tereti i opasnosti prelaze danom preuzimanja pravnosnažnog Rješenja o uknjižbi vlasništva na predmetnoj nepokretnosti sa čime je prodavac saglasan , sa danom preuzimanja pravnosnažnog Rješenja o uknjižbi vlasništva na predmetnoj nepokretnosti Kupac će prijaviti na svoje ime poreske i druge obaveze koje ga kao vlasnika terete po osnovu Zakona.

Notar je poučio kupca da se izvrši provjera poreskih zaduženja prodavca, kako bi se izbjegla mogućnost upisa zakonske hipoteke, po osnovu eventualnog duga prodavca na ime poreza i doprinosa iz obavljanja djelatnosti, po osnovu poreza na imovinu ili bilo kojem drugom osnovu. Kupac ne zahtjeva ovu vrstu provjere i oslobađa notara odgovornosti po tom osnovu.

VI IZJAVA ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)

Prodavac- ustupilac , Država Crna Gora – subjekat raspolaganja Opština Kotor , sa sjedištem u Kotoru Stari Grad broj 317 , koga zastupa Predsjednik Opštine Kotor Vladimir Jokić rođen dana 24.01.1988 godine sa jmb 2401988230016, a koga po punomoćju UZZ 56/2026 ovjerenom kod notara Branke Kaščelan iz Kotora od dana 22.01.2026 godine kao i specijalnog punomoćja broj broj 0101-018/26-17530 od 11.08.2026 godine, zastupa gospodin Ivan Mikijelj sekretar za imovinsko pravne poslove , rođen dana 08.10.1990 godine godine sa JMB 0810990231992 kao pravni prethodnik, potvrđuje da je primio od kupca cjelokupnu kupoprodajnu cijenu u iznosu od iznosi 9,800.00 eura (devet hiljada i osamsto eura), radi čega dozvoljava kupcu, kao pravnom sledbeniku Tomović Miroslavu da uknjiži pravo svojine na predmetnoj nepokretnosti upisana je u lista nepokretnosti prepis broj 2057 KO Dobrota I predmetnog lista:

kat.par: 2572 podbroj 8 neplodno zemljište površine 58 m2 , sa obimom prava svojine Država Crna Gora subjekat raspolaganja Opština Kotor 1/1 .

V/2 Upis prava svojine kupac može izvršiti bez davanja bilo kakve naknadne saglasnosti i bez prisustva prodavca po osnovu ovog ugovora.

VII TROŠKOVI I POREZ

Ugovorne strane su saglasne da troškove sastava ugovora kao i ostale troškove koji prate realizaciju pravnog posla, plati kupac.

VIII NADLEŽNOST SUDA

Ugovorne strane će odnose u vezi sa ovim ugovorom rješavati mirnim putem i sporazumno, a u nemogućnosti takvog rješenja saglasno ugovaraju mjesnu nadležnost Osnovnog suda u Kotoru.-----

IX SAGLASNOST I ODOBRENJA-----

Prodavac ističe da predmetna nepokretnost predstavlja imovinu, na kojoj nema nikakvih ograničenja za raspolaganje budući da je isti subjekat raspolaganja kako je navedeno i u javnim evidencijama katarstarskog operata. -----

Prodavac izjavljuje da nema dugovanja prema povjeriocima koji bi bili od značaja za pobijanje prodavčevih radnji iz ovog ugovora kao njihovog dužnika.-----

Notar je utvrdio iz lista nepokretnosti da je nosilac prava svojine Država Crna Gora , a Opština Kotor subjekat raspolaganja. Prema članu 34.stav 3 Zakona o državnoj imovini zakona o otuđenju imovinskih prava na nepokretnostima koja pripada opštini izuzev slučaja javnog nadmetanja- prodaje državne imovine neposrednom pogodbom iz člana 40.stav 2 tačka 1,2,3 i 4 istog zakona I nije predviđena prethodna saglasnost vlada te opština odlučuje samostalno o sticanju i raspolaganju pravima koja njoj pripadaju u skladu sa ovim zakonom sa izuzetkom raspolaganja imovinskim pravima u pograničnom pojasu u dubini od 5 km od granične linije gdje je mogućnost raspolaganja uslovljena prethodno pribavljenom saglasnošću Vlade.U konkretnom slučaju pribavljena je prethodna saglasnost Vlade Crne Gore koja čini sastavni dio ovog notarskog zapisa . -----

Kupac ovlašćuje notara da u njegovo ime izvrši upis u katastarskom operatu.

X OVLAŠĆENJE ZA ISPRAVKU GREŠAKA-----

Ugovorne strane su istovremeno ovlastile notara da, ako se ukaže potreba, može jednostranom pisanom izjavom (službenom zabilješkom) ispraviti greške u imenima i brojevima kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju, nedostatke u obliku i nesaglasnosti otpravka notarskog zapisa sa izvornikom, nakon izdavanja otpravka izvornika, a da se tim izmjenama ne dira suština ugovora. O izvršenim promjenama notar će obavijestiti ugovorne strane, dostavljanjem ispravnog otpravka sa naznakom da se tim otpravkom zamjenjuje raniji.-----

XI POUKE I UPOZORENJA-----

Notar je upozorio i poučio ugovorne strane u sledećem:-----

1.Da je ovaj ugovor cjelovit akt i predstavlja pravni osnov za sticanje prava svojine.-----

--2.Da materijalni i pravni nedosadci ne oslobađaju odgovornosti prodavca ukoliko je nepokretnost u času prelaska rizika sa kupca na prodavac imala nedostatke kao i to da

prodavac odgovara i za one nedostatke koji se pojave poslije prelaska rizika na kupca ako su posljedica uzroka koji je postojao prije toga.-----

3.Da sve izmjene I dopune ovog ugovora moraju biti sačinjene u formi notarskog zapisa, u protivnom se smatraju ništavnim I ne proizvode pravna dejstva.-----

4.Da Kupac stiče pravo svojine, na predmetnoj nepokretnosti, tek sa upisom prava svojine kod Uprave za nekretnine, te da je u tu svrhu potrebno zaključiti i notarski obraditi ovaj ugovor o prodaji predmetne nepokretnosti, koji će sadržati saglasnost prodavca za prenos prava svojine na kupca.-----

5.Da zainteresovana lica - povjerioci, mogu tražiti raskid ugovora ukoliko je cilj ugovora da se smanji imovina prodavca i time osujete prava eventualnih povjerilaca za naplatu dospjelih potraživanja.-----

6.Da su ugovoreni uslovi iz ovog ugovora pravno dozvoljeni, jer su po izjavi prodavca mogući, dopušteni i moralni.-----

Da prodavac garantuje da u trenutku zaključenja ovog ugovora ne dejstvuje bilo kakav ugovor ili predugovor o kupoprodaji navedenih nepokretnosti koji je prethodno zaključio sa trećim licem, niti je primio kaparu ili bilo kakvu drugu isplatu za nepokretnosti koje su predmet Ugovora, niti zaključio bilo kakav ugovor koji bi ograničio ili uslovio kupčevo pravo te da bi suprotno postupanje prodavca predstavljalo prevarnu radnju .-----

XII ZAVRŠNE ODREDBE-----

Adrese za korespondenciju-----

za prodavca: Stari Grad bb Kotor-----

za kupca ulica Sveti Srtasije bb Braća Kapetana Ivanovića 98 Kotor;-----

Prilozi izvornika:-----

1. Specijalno punomoćje za zastupanje ..-----

2. Ličnu kartu punomoćnika.-----

3. Punomoćje UZZ 56/2026 notar Branke Kaščelan -----

4. Ličnu kartu kupca.-----

5. Prepis lista nepokretnosti broj lista nepokretnosti prepis broj 2057 KO Dobrota PJ Kotor-----

6. Procjenu vrijednosti predmetnog zemljišta-----

7. Odluka Skupštine Opštine Kotor o prodaji nepokretnosti označene kao kat.par 2578/8 KO Dobrota I u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor SL Crne Gore opštinski propisi broj 025 /26 od 12.06.2026 godne -----

8. Odluka Vlade SL CG broj 17/2026 o davanju prethodne saglasnosti Opštine Kotor radi otuđenja nepokretnosti kat.par. broj 2572/8-----

9. Zapisnik sa javnog nadmetanja sa izjavom od dana 29.07.2026 godine -----

10. Rješenje Notarske komore broj. NKCG-KO-68/2026 o određivanju notara za postupanje u konkretnom slučaju -----

Saglasnost za paraf i potpis:

Priloge notar nije čitao ugovornim stranama, koje su izjavile da to nije potrebno, jer su upoznate sa priložima kada su ih dostavili notaru, a isti su im bili dostupni tokom čitanja jer predstavljaju sastavni dio ovog izvornika.

Notar je ovaj izvornik pročitao ugovornim stranama, nakon čega su strane izjavile da su ga razumjele i da sadržina odgovara njihovoj slobodno izraženoj volji, nakon čega potpisuju i parafiraju sve stranice izvornika, a nakon njih to čini i notar.

Cjelovit otpравak izvornik dostaviti :

Prodavcu(1x)

Kupcu(1x)

Upravi za nekretnine PJ Kotor (1x)

Upravi prihoda -Područna jedinica Kotor

Zaštitniku imovinsko pravnih interesa Crne Gore

Upravi za državnu imovinu

Vrhovnom državnom tužilaštvu

Obračun naknade:

Ugovorne strane su saglasne da vrijednost ovog pravnog posla iznosi **9,800.00 eura** što je poslužilo kao osnov za obračun naknade notara

Naknada za sastav ovog izvornika obračunata je po:

-TB 1/1 u iznosu od 180,00 €. TB 19 15.00 €

-PDV 21 % u iznosu 40,95 €, što ukupno za uplatu iznosi **235,95 €** za koju je izdat fiskalni račun.

Broj strana i priloga:

Ovaj izvornik sastoji se od 9 /devet / strana i 10 /deset/ priloga.

Datum sastavljanja izvornika:

U Kotoru, dana **12.08.2026.** godine /dvanaestog -avgusta -dvije-hiljade- dvadesetšeste godine/ u 13.00 časova (trinaest časova) **završeno u 14.00 časova**

UGOVORNE STRANE:

Prodavac Država Crna Gora – subjekat raspolaganja Opština Kotor koga zastupa
Predsjednik Opštine Vladimir Jokić a njega po spec. punomoćju pun. Mikielj Ivan


Kupac Tomović Miroslav




