

CRNA GORA
NOTAR
MITROVIĆ MILENA
BUDVA

CRNA GORA
Građanski biro opštine Kotor

Primljeno	12.10.20			
Opis akcije jednica	Jedinstveni klasifikacioni broj	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06 019/		21836		



OTPRAVA K

NOTARSKI ZAPIS: UZZ 1125/25

Ugovor o prodaji

STRANKE

Prodavac: OPŠTINA KOTOR

Kupac: "GUGI Commerce" d.o.o Budva

BUDVA, Mediteranski sportski centar BB
TEL: 033/560-196 MOB: 067/983 - 000
E-mail: milena@notarskakancelarija.me

CRNA GORA
NOTAR
MITROVIĆ MILENA
BUDVA
Mediterranski sportski centar bb

OTPRAVAK
IZVORNIKA

Dana 09.10.2026. (devetoh oktobra dvijehiljadedvadesetšeste) godine u 13,00h (trinaest časova), meni Mitrović Mileni, notaru sa službenim sjedištem u Budvi, Mediteranski sportski centar bb, sa zahtjevom da na osnovu njihovih Izjava volja, sačinim **NOTARSKI ZAPIS UGOVORA O PRODAJI NEPOKRETNOSTI**, istovremeno su se obratile sljedeće Ugovorne strane:-----

OPŠTINA KOTOR, koju zastupa Predsjednik Opštine Kotor, Vladimir Jokić, [REDACTED] njega po Punomoćju Sekretar Sekretarijata za imovinsko pravne poslove Mikijelj Ivan, [REDACTED], rođen dana [REDACTED] godine, državljanin Crne Gore, čiji identitet je utvrđen uvidom u pasoš broj [REDACTED], izdatu od strane MUP-a Crne Gore, FL Kotor, dana 09.02.2021. godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, kontakt telefon: [REDACTED] koji je ovlašten za zastupanje na osnovu **Punomoćja UZZ 56/2026**, koje je sačinjeno i ovjereno od strane notara Kaščelan Branke u Kotoru, dana 22.01.2026. godine, **te Specijalno punomoćje broj 0101-018/26-17305 od 06.08.2026. godine**, potpisano od strane predsjednika Opštine Kotor, Vladimira V. Jokića, u daljem tekstu: **(PRODAVAC)**;-----

"GUGI COMMERCE" DRUŠTVO ZA PROMET I USLUGE D.O.O. BUDVA, sa sjedištem u Budvi, Potkošljun bb, upisan u Centralni registar Privrednih subjekata Uprave Prihoda i carina pod registarskim brojem: 5-0128924/019 i PIB: 02301326, čiji je osnivač sa 100% udjela Branislav Savić, koje kao **Punomoćnik** zastupa Rovčanin Vladan, rođen dana [REDACTED] godine u Pljevljima, JMB: [REDACTED] sa prebivalištem u Budvi, Šosnaesta ulica bb, državljanin Crne Gore, čiji identitet je utvrđen uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED], izdatu od strane MUP-a Crne Gore FL Budva, dana 09.04.2021. godine, sa rokom važenja deset godina, na osnovu **Punomoćja UZZ 415/2022**, koje je sačinjeno i ovjereno od strane notara Rakočević Nele u Tivtu, dana 10.06.2022. godine, (u daljem tekstu: **KUPAC**).-----

Prodavac i Kupac se zajednički nazivaju: (Ugovorne strane). Izrazi koji se u ovom notarskom zapisu koriste za fizička lica u muškom rodu, podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.-----

PRETHODNE NAPOMENE:-----

Notar je ustanovila, da se nepokretnost koja je predmet prodaje, nalazi na službenom području ovog notara, KO: Lastva I, PJ Kotor, te da je shodno tome, ovaj notar nadležan za postupanje.-----

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

- List nepokretnosti broj 634 KO: Lastva, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Kotor, pod brojem 200-919-40324/2026 od 09.10.2026. godine, koji notar ovom izvorniku prilaže u originalu;-----
- Rješenje Notarske Komore Crne Gore broj: NKCG-KO-67/2026, od dana 29.07.2026. godine, koje notar ovom izvorniku prilaže u štampanoj verziji;-----
- Odluka o prodaji nepokretnosti označene kao kat.parc. 947/1 KO Lastva u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor, donesena od strane Skupštine opštine Kotor, broj 11-016/26-11304, od 02.06.2026. godine, koja je objavljena u Službenom listu Crne Gore, koju notar prilaže ovom zapisu u kopiji;-----
- Javni poziv za prodaju nepokretnosti u vlasništvu Opštine Kotor javnim nadmetanjem (aukcijom) broj: 06-019/26-13963/2 od 02.07.2026. godine, objavljen u Dnevnom listu Pobjeda na 31. strani, od dana 02.07.2026. godine, koji notar ovom izvorniku prilaže u kopiji;-----
- Zapisnik o registraciji na aukciju u postupku po Javnom pozivu rad prodaje nepokretnosti u vlasništvu Opštine Kotor, javnim nadmetanjem (aukcijom), broj: 06-019/26-13963/2 od 02.07.2026. godine, koji notar ovom izvorniku prilaže u kopiji;-----
- Zapisnik sa javnog nadmetanja (aukcije) održanog 28.07.2026. godine, po Javnom pozivu radi prodaje

nepokretnosti u vlasništvu Opštine Kotor javnim nadmetanjem (aukcijom), broj: 06-019/26-13963/2 od 02.07.2026. godine, koji notar ovom izvorniku prilaže u kopiji;-----

- Izjava Komisije za sprovođenje javnog poziva nadmetanje – aukciju radi prodaje pokretne i nepokretne imovine u vlasništvu Opštine Kotor broj: 06-019/26-13963/8 od 28.07.2026. godine, koju notar ovom izvorniku prilaže u originalu;-----

- Odluka o davanju prethodne saglasnosti Opštini Kotor radi otuđenja nepokretnosti, izdata od Vlade Crne Gore, koja je objavljena u Službenom listu Crne Gore, koju notar ovom izvorniku prilaže u kopiji;-----

- Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretne zemljišta, od 19.02.2026. godine, sačinjen od strane ovlaštenog procjenjivača, Tanje Radović-Đurčić, REV, po nalogu Sekretarijata za imovinsko pravne poslove Opštine Kotor. Iz ovog izvještaja se utvrđuje da je vrijednost predmetne nepokretnosti, procijenjena na iznos od 64.100,00€ (šezdeset četiri hiljade sto) eura.-----

- Uvjerenje Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opština Kotor, broj: 03-332/23-22198, od dana 08.09.2023. godine, koje notar ovom izvorniku prilaže u kopiji;-----

- Punomoćje UZZ 56/2026, koje je sačinjeno i ovjereno od strane notara Kašćelan Branke u Kotoru, dana 22.01.2026. godine, koju notar ovom izvorniku nakon uvida u original, prilaže u kopiji, za koje punomoćnik garantuje da nije opozvano;-----

- Punomoćje UZZ 415/2022, koje je sačinjeno i ovjereno od strane notara Rakočević Nele u Tivtu, dana 10.06.2022. godine, koju notar ovom izvorniku nakon uvida u original, prilaže u kopiji, za koje punomoćnik garantuje da nije opozvano;-----

- Specijalno punomoćje broj 0101-018/26-17305 od 06.08.2026. godine, koje notar prilaže u originalu;-----

- Dokaz o isplati kupoprodajne cijene, koji notar prilaže ovom izvorniku u kopiji;-----

- Identifikaciona dokumenta stranaka, u koja je notar izvršio uvid u original, a ovom izvorniku uz saglasnost stranaka prilaže u fotokopiji.-----

Sve navedene isprave, koje su stranke u originalu podnijele na uvid, pročitane su od strane notara, prisutne stranke nemaju primjedbi na njihovu sadržinu, pa se ove isprave, nakon što je utvrđena njihova istovjetnost sa izvornikom, prilažu uz ovaj izvornik.-----

Notar je obavila razgovor sa Ugovornim stranama i ustanovila, da su iste sposobne i ovlašćene za zaključenje namjeravanog pravnog posla, te da imaju ozbiljnu i pravu volju za ovaj pravni posao. Objasnila sam im činjeničnu i pravnu situaciju, te ih poučila o pravnom učinku ovog pravnog posla, kao i njegovim posljedicama, pazeci pri tom da nelskusne i nevješte stranke ne budu oštećene. Nakon toga, njihove izjave volje, jasno i nedvosmisleno sam zapsala u obliku notarskog zapisa. Prisutni su, djelujući kako je naznačeno, za notarsku obradu izjavili sljedeći:-----

UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI-----

UVODNI DIO-----

Na osnovu Lista nepokretnosti broj 634 KO: Lastva, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Kotor, pod brojem 200-919-40324/2026 od 09.10.2026. godine, utvrđuje se da je u "A" listu kao nosilac prava svojine u obliku 1/1 na katastarskoj parceli broj 947 podbroj 1, potes Čeren, po načinu korišćenja pašnjak 1.klase, površine 452m2, upisana Crna Gora, dok je kao nosilac prava raspolaganja, u obimu 1/1, upisana Opština Kotor, čiji je osnov sticanja pravni propis.-----
U „G“ listu, ne postoje tereti i ograničenja.-----

OBJEKAT PRODAJE je vlasnički dio Prodavca na nepokretnosti upisanoj u „A“ listu Lista nepokretnosti broj 634 KO: Lastva, katastarska parcela broj 947 podbroj 1, (u daljem tekstu OBJEKAT PRODAJE).-----

Kupac izjavljuje da je na licu mjesta izvršio pregled objekta prodaje te da mu je poznat položaj, lokacija, orijentacija i stanje u kome se nalazi predmetna nepokretnost, a Ugovorne strane saglasno izjavljuju da su zajednički izvršile identifikaciju predmetne nepokretnosti na licu mjesta, kao i da je identifikuju na način kako

je ona navedena u ovom Ugovoru.-----

Notar je u skladu sa članom 12 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti izvršila uvid u sajt Uprave za nekretnosti PJ Kotor, dana 09.10.2026.godine i utvrdila da su podaci sadržani u predmetnom listu nepokretnosti identični sa podacima koji se nalaze na sajtu Uprave, kao i da za objekat prodaje ne postoje evidentirani zahtjevi kod katastarskog operata. Ugovorne strane od notara zahtijevaju da se na osnovu dostavljene dokumentacije sačini ovaj Ugovor, ali smatraju da je potrebno vršiti poseban uvid u evidenciju Katastra nepokretnosti.-----

-----PREDMET-----

-----ČI. 1-----

Prodavac se obavezuje da na Kupca prenese pravo svojine na katastarskoj parceli broj 947 podbroj 1, potes Čeren, po načinu korišćenja pašnjak 1.klase, površine 452m², upisana u „A“ listu Lista nepokretnosti broj 634 KO; Lastva i isti preda u posjed danom isplate kupoprodajne cijene.-----

-----CIJENA-----

-----ČI. 2-----

Kupac se obavezuje da Prodavcu plati cijenu u iznosu od 64.100,00 € (šezdeset četiri hiljade sto) eura, i preuzme predmetnu nepokretnost u ugovorenom roku.-----

Iznos od 64.100,00 € (šezdeset četiri hiljade sto eura) na ime ostatka kupoprodajne cijene, Kupac je isplatio na svoga računa broj 580-3719-89, na račun Prodavca broj: 530-17421-33 kod NLB banke, na dan ovjere ovog ugovora o čemu dostavljaju dokaz.-----

-----ČI. 3-----

Isplata kupoprodajne cijene na način predviđen članom 2 ovog pravnog posla predstavlja bitan element Ugovora.-----

Budući da je po Javnom pozivu rok za zaključenje ugovora bio 15 (petnaest) dana, te da krivicom Kupca nije došlo do realizacije istog, to je Kupac saglasan da depozit u iznosu od 6.410,00€ (šest hiljada četiri stotine deset eura) uplaćen dana 08.07.2026. godine, zadržava Prodavac. Stoga je Kupac po osnovu ovog ugovora, isplatio Prodavcu puni iznos kupopordajne cijene kao u članu 2 ovog ugovora.-----

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

-----ČI. 4-----

Notar je Ugovorne strane upozorila na odredbe ZOO-a koje se odnose na odgovornost Prodavca za materijalne i pravne nedostatke prodate stvari, a naročito kada postoje materijalni nedostaci za koje Prodavac odgovara, a koji su nedostaci za koje Prodavac ne odgovara.-----

Prodavac odgovara za materijalne nedostatke prodate stvari koje je ona imala u času prelaza rizika na Kupca, bez obzira na to da li mu 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.-----

Prodavac izjavljuje da mu nikakav skriveni nedostatak nije poznat. Kupac izjavljuje da je vidio predmetnu nekretnost, da je izvršio uobičajen pregled, te da predmetnu nekretninu kupuje u viđenom stanju i bez ikakvih primjedbi.-----

Prodavac garantuje Kupcu, da predmetna nepokretnost nema stvarnih i pravnih tereta, kako uknjiženih, tako i neuknjiženih, koji bi se mogli pojaviti prije ili nakon upisa Kupca, kao vlasnika nepokretnosti kod Uprave za katastar i državnu imovinu; da na nepokretnosti treća lica ne polažu pravo preče kupovine, niti bilo koje drugo stvarno ili obligaciono pravo; da nepokretnost nije pod zabranom raspolaganja, da ne postoje zakonska,

judska, ugovorena ili na drugi način ustanovljena ograničenja za prenos prava svojine na predmetnoj nepokretnosti; da nepokretnosti nijesu predmet sudskog ili upravnog spora, da ne postoji osnov za pokretanje takvih postupaka, da na nepokretnosti ne postoje registrovane ili neregistrovane službenosti, da sačinjavanje ovog pravnog posla nije u suprotnosti sa drugim ranije zaključenim poslovima, niti obavezama po bilo kom osnovu, te da u vezi ove nepokretnosti nije zaključen ugovor, niti bilo koji drugi pravni posao, čije bi dejstvo moglo nastupiti nakon zaključenja ovog Ugovora.

Prodavac izjavljuje da predmetna nepokretnost nije predmet Ugovora o zakupu.

Notar je upozorila Ugovorne strane, a posebno Kupce, na opasnost od upisa zakonske hipoteke za neplaćene poreze Prodavca i poučila Kupca da zahtijevaju potvrdu od Uprave prihoda i carina da Prodavac nema dugovanja za poreze. Prodavac izjavljuje da ne postoje obaveze Prodavca po osnovu poreza na imovinu zaključno za 2026.godinu.

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 Kupcima 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.

PRELAZAK POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI

ČI.5

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da će kupac ući u predmet prodaje danom zaključenja ugovora. Od dana izvišene primopredaje predmetne nepokretnosti, na Kupca prelaze koristi, tereti i opasnosti. Sa danom preuzimanja u posjed i pravosnažnošću Rješenja o uknjižbi vlasništva na objektu prodaje, Kupac se obavezuje da će u zakonskom roku prijaviti na svoja imena sve potrebne priključke komunalnih usluga i prijaviti se za poresku i druge obaveze koje ga kao vlasnika terete po osnovu Zakona.

CLAUSULA INTABULANDI

ČI.6

Prodavac je saglasan, da se kod Uprave za nekretnine PJ Kotor, bez njegovog daljeg prisustva, pitanja i saglasnosti, na osnovu ovog notarskog zapisa i izvrši brisanje upisanog osnova i obima prava Prodavca i izvrši upis prava svojine u obimu 1/1, na "GUGI COMMERCE" D.O.O. BUDVA, PIB: 02301326, na katastarskoj parceli broj 947 podbroj 1, potes Čeren, po načinu korišćenja pašnjak 1.klase, površine 452m², upisana u „A“ listu Lista nepokretnosti broj 634 KO: Lastva.

TROŠKOVI, POREZI

ČI.7

Notar je poučila Ugovorne strane, da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom, shodno članu 15 Tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara (Službeni list CG br.49/26), odgovaraju solidarno i da mogu drugačije ugovoriti, pa nakon toga, Ugovorne strane saglasno izjavljuju, da će troškove ovog zapisa kao i troškove upisa prenosa svojine i druge troškove u vezi sa tim, snositi Kupac. Osnov za izračunavanje visine notarske naknade za ovu notarsku obradu je utvrđeni iznos kupoprodajne cijene.

ODOBRENJA, PRAVO PREČE KUPOVINE

ČI.8

Prodavac izjavljuje da su sve isprave, koje su date na uvid Kupcu i notaru vjerodostojne, a podaci u njima tačni, da ne postoje druge činjenice i okolnosti, čije bi postojanje podrazumijevalo traženje dodatnih odobrenja i saglasnosti. Zatim, da mu nije poznato postojanje bili kakvih javno pravnih ograničenja, koje se odnose na

predmetnu nepokretnost. Prodavac izjavljuje da ovaj Ugovor ne podliježe nikakvim odobrenjima i da u konkretnom slučaju ne postoji zakonsko pravo preče kupovine, niti ugovoreno pravo preče kupovine.-----
budući da je na predmetnoj parceli upisana Crna Gora sa pravom svojine, Prodavac dostavlja Odluku o davanju prethodne saglasnosti Opštini Kotor radi otuđenja nepokretnosti, koja je objavljena u Službenom listu Crne Gore, koju notar ovom izvorniku prilaže u kopiji-----

-----POUKE I UPOZORENJA-----

-----ČI.9-----

Notar je Ugovorne strane, u skladu sa odredbom čl.48 Zakona o notarima Crne Gore, poučila i upozorila na sljedeće:-----

da je ovaj pravni posao sačinjen na osnovu priložene dokumentacije i podataka uzetih na osnovu izjava Ugovornih strana koje su date pod punom odgovornošću i iste su upoznate sa činjenicom da su njihovi lični podaci unijeti u ovaj notarski zapis na osnovu Zakona o notarima i Pravilnika o radu notara i u smislu Zakona o zaštiti podataka o ličnosti i drugih propisa o zaštiti ličnih podataka i daju svoju saglasnost za upotrebu istih u svrhu ovog notarskog zapisa.-----

da se pravo svojine na nepokretnosti stiče, upisom u Katastar nepokretnosti (načelo prvenstva tj. prema vremenskom redosledu podnošenja zahtjeva za upis);-----

da notarski zapis, shodno članu 54 stav 1 Zakona o notarima, može biti izvršna isprava, koja je izjednačena sa pravosnažnom sudskom odlukom. (Članom 54 stav 1 Zakona o notarima propisana je mogućnost da notarski zapis ima svojstvo izvršne isprave ukoliko je sačinjen u propisanoj formi i ako je sastavljen o nekom pravnom poslu, koji ima za predmet plaćanje neke određene sume novca ili davanje određene količine zamjenljivih stvari ili vrijednosnih papira, a dužnik je u notarskom zapisu pristao na izvršenje bez odlaganja);-----

da prenos prava svojine po ovoj ispravi podliježe plaćanju poreza na promet nepokretnosti;-----

na djelotvornost da se izvrši procjena predmetnih nepokretnosti-----

da je obaveznik poreza na nepokretnosti - Vlasnik nepokretnosti na dan 1.januara godine za koju se utvrđuje porez, shodno članu 4 stav 1 Zakona o porezu na nepokretnosti i da su vlasnici nepokretnosti dužni da u roku od 30 (trideset) dana, od dana sticanja nepokretnosti podnesu poresku prijavu nadležom poreskom organu jedinice lokalne samouprave;-----

da će notar po službenoj dužnosti, otpравak ovog Ugovora dostaviti nadležnim Upravama;-----

da se izvornik ovog akta čuva u arhivi notara 20 (dvadeset) godina;-----

da se na sve odnose između Ugovornih strana koji nisu regulisani ovim ugovornom primjenjuju shodne odredbe Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o svojinsko-pravnim odnosima i drugih relevantnih propisa.-----

-----ZAVRŠNE ODREDBE:-----

Ugovorne strane su saglasne da u slučaju postojanja grešaka tehničke prirode nastalih prilikom izrade ovog notarskog zapisa, notar izvrši ispravku istih bez njihovog prisustva i posebne saglasnosti, kao i da ispravku dostavi nadležnim organima.-----

Od ovog notarskog zapisa OTPRAVAK IZVORNIKA dobijaju:-----

Prodavac (1x);-----

Kupac (1x);-----

Uprava za nekretnosti PJ Kotor (1x);-----

Uprava lokalnih javnih prihoda Opština Kotor (2x).-----

Kopiju otpравka ovog izvornika dobija:-----

Naknada za rad notara obračunata je po tarifnim brojevima 1 stav 1 i 19 st.1 Tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara (Službeni list CG br.49/26) u iznosu od 526,35€. Naknada za rad notara je obračunata u iznosu od 435,00€. U naknadu je uračunat PDV od 21%, u iznosu od 91,35€.-----

Notar je pročitala Ugovornim stranama ovaj akt, te se neposrednim pitanjima uvjerila da sadržaj ovog

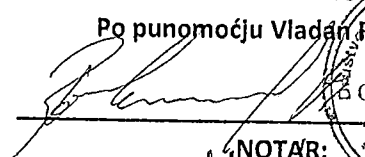
Notar koji zapisu odgovara njihovoj volji, nakon čega Ugovorne strane izjavljuju da je tako postupljeno, da su
sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, koji kao takav, potpisuju u prisustvu
notara, nakon čega ovaj akt potpisuje i notar.-----
Dana 09.10.2026.(devetog oktobra dvijehiljadvedesetšeste) godine u 13,30h (trinaest časova i
deset minuta).-----

PRODAVAC:
OPŠTINA KOTOR, koju zastupa Punomoćnik IVAN MIKIJEVIĆ


KUPAC: KOTOR

"GUGI COMMERCE" D.O.O. BUDVA

Po punomoćju Vladan Rovčanin


"GUGI COMMERCE" D.O.O. BUDVA

NOTAR:
MITROVIĆ MILENA

