

Notar

Nikola Tomanović



CRNA GORA

NOTAR

NIKOLA TOMANOVIĆ

85310 BUDVA

Ul Žrtava fašizma br 48

Tel/fax +382 33 560 310, +382-69-026-677

E-mail: notartomanovic@gmail.com

CRNA GORA
Građanski biro opštine Kotor

Primljeno:	20.10.2026			
Organizaciona jedinica	Opština Kotor	Priloga	Vrijednost	
66 013/		22522		

UZZ br 1600/2026

OTPRAVAK IZVORNIKA

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI

PRODAVAC: OPŠTINA KOTOR

KUPAC: KOŠA PEJOVIĆ

Budva, 16.10.2026. godine

e-mail: notartomanovic@gmail.com

tel: +382 (0) 33 560 310

mob: +382 (0) 69 026 677

CRNA GORA
NOTAR
NIKOLA TOMANOVIĆ
BUDVA
Ul. Žrtava fašizma 48

U Budvi dana 16.10.2026.godine (šesnaestog oktobra dvije hiljade dvadeset šeste) u 13:30h (trinaest 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 kupoprodaji nepokretnosti, istovremeno su pristupila sljedeća lica u ime:-----

PRODAVAC:-----

1) **OPŠTINA KOTOR**, koju zastupa predsjednik opštine g-din **Vladimir Jokić** rođen [REDACTED] god, JMBG [REDACTED] državljani Crne Gore, sa ličnom kartom br [REDACTED] izdata od MUP-a CG FL Kotor dana 31.03.2020. 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 27.09.2025. 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 0101-018/26-20155 od 17.09.2026.god. i sa podacima kao u priloženom punomoćju, kao prodavac (u daljem tekstu: prodavac),-----

KUPAC:-----

2) **G-đa KOSA PEJOVIĆ** od oca **Zorana**, rođena dana [REDACTED] godine u Kotoru, JMBG [REDACTED], državljanka Crne Gore, adresa: Kotor, [REDACTED] - [REDACTED], po sopstvenom kazivanju udata, po zanimanju trgovac, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED] izdata od MUP-a CG FL Kotor dana 18.12.2020.god, sa rokom važenja deset godina, tel. [REDACTED] e-mail: [REDACTED] kao kupac, (u daljem tekstu: kupac).-----

DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA:-----

- (1) List nepokretnosti broj 334 KO Glavati od 16.10.2026.god,-----
- (2) Odluka opštine Kotor o prodaji nepokretnosti označenih kao kat.parcele 1058/2 i 1059/4 obje KO Glavati radi legalizacije objekta broj 11-016/26-11305 od 02.06.2026.godine,-----
- (3) Uvjerjenje Sekretarijata za imovinsko pravne poslove opštine Kotor broj 03-332/25-28438 od 30.12.2025.godine,-----
- (4) Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti predmetne nekretnine od 20.01.2026.godine,-----
- (5) Punomoćje za zastupanje Prodavca UZZ br 56/2026 od 22.01.2026.godine,-----
- (6) Specijalno punomoćje za zastupanje Prodavca broj 0101-018/26-20155 od 17.09.2026.godine,-----
- (7) Identifikacione isprave ugovornih strana, službeno ovjerene za potrebe sačinjavanja ovog notarskog zapisa. -----

Napomene: 1. podaci o imenu roditelja, adresi stanovanja, zanimanju, državljanstvu, bračnom statusu, unijeti su na osnovu usmenih izjava ugovornih strana, i za njihovu tačnost stranke odgovaraju i materijalno i krivično.-----

2. Zajednički naziv za učesnike u ovom poslu je: «Ugovorne strane».-----

Napomena: 1. Dostavljena dokumentacija je data u originalu na uvid notar i ostaje uz izvornik u arhivi notarske kancelarije, a uz otpравak izvornika se prilažu fotokopije sačinjene u ovoj notarskoj kancelariji. Notar je upoznao ugovorne strane sa sadržinom dostavljene dokumentacije, o svemu prokomentarisao sa ugovornim stranama, pa su se ugovorne strane izjasnile da sve razumiju, da po primjerak svih označenih dokaza budu sastavni dio notarskog zapisa u fotokopiji, i originali su zadržani u arhivu notarske kancelarije.-----

2. Rješenjem NOTARSKE KOMORE Crne Gore br NKCG-KO-80/2026 od 10.09.2026. god, ova notarska kancelarija je određena za sačinjavanje ovog pravnog akta.-----

Nakon što je ovaj notar ustanovio da se nepokretnost, koja je predmet prodaje, nalazi na njegovom službenom području, a prije notarske obrade isprave sa ugovornim stranama su obavljene konsultacije. Takođe se uvjerio da su ugovorne strane sposobne i ovlašćene za zaključivanje ovog pravnog posla, i nakon što je notar ispitao njihovu volju, objasnio im i podučio ih o pravnom dometu i posljedicama namjeravanih




Pejo Kosa

izjava volje, stranke su izjavile da zaključuju sljedeći:-----

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI

I PREDMET UGOVORA: -----

Član 1.-----

1.1 Predmet ovog ugovora je kupoprodaja zemljišta koje je upisano u listu nepokretnosti 334 KO Glavati, a označeno kao kat.parcele 1058/2 KO Glavati, porodična stambena zgrada, površine 118m², 1058/2 KO Glavati, dvorište, površine 208m², kat.parcela 1059/4 KO Glavati, po kulturi pašnjak 1.klase, površine 174m², upisano na prodavca 1/1 (jedan kroz jedan) a kupuje se radi legalizacije objekta.-----

1.2 Uvidom u priloženi list nepokretnosti konstatovano je da predmetno zemljište nije pod teretom i opterećenjima u korist trećih lica, osim zabilježbe postojanja objekta izgrađenog bez dozvole i na tuđem zemljištu, zbog čega se i zaključuje ovaj ugovor.-----

1.3 Notar pojašnjava da prenošenjem prava raspolaganja od strane Opštine Kotor prenosi se i pravo svojine na zemljištu shodno odredbama Zakona o državnoj imovini kada je u pitanju prodaja radi legalizacije objekta.-----

Član 2.-----

Shodno Odluci opštine Kotor o prodaji nepokretnosti označenih kao kat.parcele 1058/2 i 1059/4 obije KO Glavati radi legalizacije objekta broj 11-016/26-11305 od 02.06.2026.godine Prodavac prodaje, a kupac kupuje zemljište koje je upisano u listu nepokretnosti 334 KO Glavati, a označeno kao kat.parcele 1058/2 KO Glavati, porodična stambena zgrada, površine 118m², 1058/2 KO Glavati, dvorište, površine 208m², kat.parcela 1059/4 KO Glavati, po kulturi pašnjak 1.klase, površine 174m², upisano na prodavca 1/1 (jedan kroz jedan) a kupuje se radi legalizacije objekta, sve prednje za međusobno ugovorenu novčanu nadoknadu. -

II CIJENA-----

Član 3.-----

3.1 Ugovorne strane saglasno utvrđuju kupoprodajnu cijenu za nepokretnost označenu u članu 1 i 2 ovog ugovora u iznosu od 92,12 €/m², što sve ukupno iznosi 46.000,00 € (četrdeset šest hiljada eura i 00/100), a sve shodno Izvještaju o procjeni tržišne vrijednosti predmetne nekretnine od 20.01.2026.godine urađen od strane Tanje Radović-Đuričić koji je sastavni dio ovog ugovora.-----

3.2 Notar je upozorio stranke na pravne posljedice zakonske odredbe o prekomjernom oštećenju, a ugovorne strane izričito izjavljuju da je naprijed označena cijena stvarno ugovorena, da je tržišna i da odgovara stanju tržišne vrijednosti, lokaciji, stepenu izgrađenosti i opremljenosti.-----

3.3 Notar je takođe ugovorne strane upozorio na pravni karakter privatne svojine, da je ona apsolutna što znači da obuhvata sva ovlašćenja koja se odnose na ekonomsko iskorišćavanje stvari, obuhvata korišćenje i raspolaganje sa stvarima po slobodnoj volji nosioca prava svojine, što znači da nosilac prava svojine može nesmetano raspolagati sa stvarima u odnosu na treća lica te da ovo pravo može biti ograničeno samo opštim interesom utvrđenim u skladu sa pozitivnim propisima.-----

3.4 Pravo raspolaganja koje u sebi sadrži promet prava svojine, tj. prenošenje sa jednog lica na drugo uz naknadu ili bez naknade je oporezovano i sticalac prava svojine je u obavezi da plati porez na promet po stopi utvrđenoj zakonom na procijenjenu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine u času zaključenja kupoprodajnog ugovora.-----

Član 4.-----

4.1 Potpisom na ovom ugovoru ugovorne strane potvrđuju postignutu saglasnost da će Kupac isplatiti kupoprodajnu cijenu Prodavcu u iznosu od 46.000,00 € (četrdeset šest hiljada eura i 00/100) u 19 (devetnaest) jednakih rata u iznosu od po 2.421,05 eura svakomjesečno počev od 01.11.2026.godine sa računa kupca iz CKB banke AD Podgorica broj 510000000135189037 na račun prodavca broj 530-17421-33 kod NLB banke AD Podgorica, i dokaz o uplati dostaviti ovom notar na e-mail: notartomanovic@gmail.com radi upotrebe clausule intabulandi.-----

4.2 Notar je ukazao ugovornim stranama da je rok za isplatu kupoprodajne cijene bitan element ugovora i da nepoštovanje rokova za sobom povlači zakonske posljedice.-----

4.3 Notar je podučio ugovorne strane da se pravo svojine na kupljenoj nekretnini može prenijeti samo na osnovu ovog ugovora koji sadrži izjavu (clausula intabulandi) da je isplaćena dogovorena kupoprodajna cijena u cijelosti ili na osnovu ovog ugovora i posebne izjave (clausula intabulandi) u formi notarskog zapisa, a stranke su se opredijelile za drugu varijantu: istog dana je sačinjena posebna izjava - clausula intabulandi u predmetu

UZZ br 1601/2026 koju notar može upotrebiti samo kada mu Prodavac potvrdi da je kupoprodajna cijena u cjelosti isplaćena.

III ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE

Član 5.

- 5.1 Prodavac garantuje kupcu da predmetne nekretnine imaju površinu navedenu u listu nepokretnosti.
- 5.2 Prodavac izjavljuje da mu nikakvi skriveni nedostaci nisu poznati.
- 5.3 Kupac je obišao predmetno zemljište, izvršio uvid u stvarno stanje i isto kupuje u viđenom stanju.
- 5.4 Prodavac garantuje da predmetno zemljište nije pod teretom i ograničenjem u korist trećih lica, te da kupčevo pravo svojine na predmetnom zemljištu nije opterećeno nikavim pravima trećih lica.
- 5.5 Prodavac posebno garantuje kupcu da na predmetnom zemljištu nema prava preče kupovine, niti je predmetom zakupa.

Član 6.

- 6.1 U konkretnom slučaju, ispitavši sve okolnosti, notar je saopštio strankama da ovaj ugovor ne podliježe nikakvom odobrenju i da će biti na pravnoj snazi potpisom istog, te ovjere potpisa kod notara. 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.
- 6.2 Ukoliko se pojavi treće lice, koje istakne osnovano potraživanje u odnosu na predmetno zemljište, kupac može raskinuti Ugovor, tražiti povrat isplaćene kupoprodajne cijene, sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama od dana plaćanja do isplate, kao i zahtijevati da mu prodavac nadoknadi štetu sa svim drugim pravima koja mu pripadaju po Zakonu o obligacionim odnosima.

IV STUPANJE U POSJED

Član 7.

Ugovorne strane potpisom na ugovoru potvrđuju da će kupac stupiti u posjed kupljenog zemljišta danom isplate kupoprodajne cijene, na način što će mu prodavac pokazati granice.

V IZJAVE ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)

Član 8.

- 8.1 Prodavac dozvoljava da se Kupac na osnovu ovog ugovora i posebne izjave o isplaćenoj kupoprodajnoj cijeni (clausula intabulandi) ovjerene kod ovog notara u formi notarskog zapisa, a bez njegove dalje saglasnosti, odobrenja ili prisustva, u katastru nepokretnosti uknjiži kao nosilac prava svojine u cjelini 1/1 (jedan kroz jedan) na predmetnom zemljištu koje je upisano u listu nepokretnosti 334 KO Glavati, a označeno kao kat.parcele 1058/2 KO Glavati, porodična stambena zgrada, površine 118m², 1058/2 KO Glavati, dvorište, površine 208m², kat.parcela 1059/4 KO Glavati, po kulturi pašnjak 1.klase, površine 174m², bliže navedenoj u članu 1. i 2. ovog notarskog zapisa.
- 8.2 Prodavac je saglasan da se na osnovu ovog notarskog akta, u korist Kupca upiše zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa odmah po zaključenju istog.
- 8.3 Notar je podučio ugovorne strane o tome kako zabilježba ovog notarskog akta osigurava kupca i upozorio na eventualne posljedice neupisivanja zabilježbe, pa su one, saglasne da notar zabilježbu izvrši odmah po zaključenju ovog notarskog zapisa.

VI IZMJENE I RASKID UGOVORA

Član 9.

- 9.1 Notar je ukazao ugovornim stranama da stranke mogu sporazumno raskinuti zaključeni ugovor bilo da su ugovor počele da izvršavanju ili ne - to proizilazi iz autonomne volje stranaka, a kod kupoprodajnih ugovora kao dvostrano obaveznih pravnih poslova, kad jedna strana ne ispuni svoju obavezu druga strana može zahtijevati ispunjenje ugovorenih obaveza ili ako je to pravnim poslom priznato: jednostranom izjavom volje raskinuti ugovor, sa pravom na naknadu štete. Notar je takođe ukazao ugovornim stranama da se ne može raskinuti ugovor zbog neispunjenja neznatnog dijela obaveza.
- 9.2 Nakon prednjeg upozorenja ugovorne strane ugovaraju mogućnost jednostranog raskida ovog ugovora u formi notarskog zapisa na strani prodavca samo onda ako kupac ne poštuje ugovorene rokove iz člana 4. ovog ugovora a koji se odnose na isplatu kupoprodajne cijene, na način što će kupca upozoriti ne neizvršenje ugovorene obaveze, sa namjerom da jednostrano raskine ovaj ugovor i pravo da zadrži do 10% ukupno




Pojović Kosa

dogovorene kupoprodajne cijene na ime obeštećenja, a preostali iznos isplaćenog dijela kupoprodajne cijene vratiti kupcu u roku od 30 dana od dana jednostranog raskida.

9.3 Jednostrani raskid kupoprodajnog ugovora mora biti u formi notarskog zapisa, i prodavac je u obavezi dostaviti notaru da je kupca pismeno preko označenih e-mail adresa upozorio da su se stekli uslovi za jednostrani raskid, odnosno da novčana sredstva s pozivom na ovaj notarski zapis nijesu isplaćena prodavcu.

VII TROŠKOVI I POREZI

Član 10.

10.1 Notar je podučio stranke da sve obaveze po osnovu troškova u vezi sa ovim notarskim zapisom, i clausula intabulandi, odgovaraju solidarno i da mogu drukčije ugovoriti, pa na osnovu toga, stranke izjavljuju da sve troškove u vezi notarskog zapisasnosi kupac.

10.2 Notar je podučio stranke koji su troškovi koji proizilaze iz ovog pravnog posla: notarska tarifa za kupoprodajni ugovor, takse za upis nastale svojinske promjene i porez na promet po stopi utvrđenoj zakonom na poresku osnovicu koju utvrđuje poreska uprava na osnovu tržišne vrijednosti predmeta prodaje koju utvrđuje stručno lice, koje nije u obavezi uzeti vrijednost cijene koju su ugovorne strane navele u ovom notarskom zapisu.

VIII PODUKE I UPOZORENJA:

Član 11.

Notar je pored već navedenog u ovom notarskom zapisu podučio i upozorio stranke i o sljedećem:

(1) Da ugovor među ugovornim stranama ima snagu zakona - u tom smislu svaka ugovorna strana je dužna da izvrši svoju obavezu iz ugovora, kao da se radi o obavezi koja je zakonom propisana;

(2) Da je ugovor na osnovu kojeg se prenosi pravo svojine na nepokretnosti ili se ustanovljava neko stvarno pravo na nepokretnosti zakonski formalan pravni posao - u formi notarskog zapisa, potpisan istovremeno od obje ugovorne strane, i ako dođe do eventualnog raskida- sporazum o raskidu takođe od obje ugovorne strane ili jednostrana izjava volje o raskidu, sastavlja se u istoj formi;

(3) Da je kupoprodajni ugovor zaključen kad su se ugovorne strane saglasile o bitnim sastojcima ugovora (predmetu, cijeni, rokovima isplate, predaje u posjed, troškovi, clausula intabulandi) a saglasnost postoji kad jedna strana pristane na ono što joj druga strana predloži ili ponudi.

(4) Da se ugovorom o kupoprodaji prodavac obavezuje da prenese na kupca pravo svojine na prodatu stvar (predmet kupoprodaje) i da mu je u tu svrhu preda, a kupac se obavezuje da prodavcu isplati cijenu u novcu i da preuzme stvar.

(5) Da kupac stiče pravo svojine na predmetu kupoprodaje- nekretnini upisom u katastar nepokretnosti- kupoprodajni ugovor je samo pravni osnov za sticanje prava svojine na predmetom kupoprodaje;

(6) Da je notar po službenoj dužnosti obavezan otpравak ovog notarskog zapisa dostaviti Upravi za nekretnine, s pozivom odredbu člana 82 Zakona o notarima, a da se ovoj prijavi može pridružiti zahtjev stranaka o konačnom upisu nastale svojinske promjene.

(7) Da je notar po službenoj dužnosti obavezan otpравak ovog ugovora dostaviti lokalnoj poreskoj upravi radi razreza poreza na promet i radi razreza poreza na imovinu koji se utvrđuje na nivou godine, obje prijave u roku od 15 dana od dana zaključenja notarskog zapisa.

(8) Da je kupac upoznat sa zakonskom obavezom da izvrši poreske prijave kod lokalne poreske uprave radi plaćanja godišnjeg poreza na imovinu i radi obračuna poreza na promet nepokretnosti.

ZAVRŠNE ODREDBE

Član 12.

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, katastru i poreskoj upravi.

12.2 Ugovorne strane svojim potpisom potvrđuju da je u njihovoj istovremenoj prisutnosti ovaj ugovor sačinjen u cjelini pročitao, i da po svojoj sadržini predstavlja potpunu saglasnost njihovih volja, i isključuju elemente prinude, prevare ili zablude.

12.3 Sastavni dio ovog izvornika su prilozi navedeni u uvodnim napomenama koji su ugovornim stranama prezentirani prilikom sačinjavanja notarskog zapisa.

Od ove notarski obrađene isprave dobijaju:

OTPRАVAK:

- Prodavac (1)

Pejović Kasa

- Kupac (1)-----
- Katastar nepokretnosti (1)-----
- Uprava lokalnih javnih prihoda – porez na promet nepokretnosti (1)-----
- Uprava lokalnih javnih prihoda – porez na imovinu (1)-----

Naknada za rad i troškove notara obračunata je prema Notarskoj tarifi («Sl.list CG» br. 6/2012.) prema tar. br 1. tač 1. tar.br. 19. tač.1 za vrijednost predmeta u iznosu od 365,00 € + PDV 76,65 €, = 441,65 € o čemu je kupcu izdat fiskalni račun ovog notara, i plaća se shodno odredbi 127 Zakona o notarima odmah po obavljenom poslu.-----

Notar je ovaj notarski zapis 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 prodavac i kupac svojeručno potpisuju kako slijedi a zatim i notar.-----

U Budvi dana 16.10.2026.godine (šesnaestog oktobra dvije hiljade dvadeset šeste) završeno u 14:00h (četnaest).-----

UGOVORNE STRANE:

Za PRODAVCA:
Ivica Mikijelj p.p

KUPAC:

Kosa Pejović

Pejović Kosa

NOTAR
Nikola Tomanović



