

CRNA GORA
NOTAR
MITROVIĆ MILENA
BUDVA



OTPRAVAK

NOTARSKI ZAPIS: UZZ 553/2 6

Ugovor o prodaji

STRANKE

Prodavac: OPTIKA Tivat

Kupac: "Meditar" s.o. Kotor

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 09.06.2026. (devetog juna dvijehiljadedvadesetšeste) godine u 13,10h (trinaest časova deset minuta), 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:-----

1. **OPŠTINA TIVAT**, PIB: 02008599, koju zastupa Predsjednik Opštine Tivat, Komnenović Željko, JMB: _____ a njega po Punomoćju Samardžić Goran, JMB: _____, rođen dana _____, sa prebivalištem i adresom stanovanja u Tivtu, Seljanovo, F _____, državljanin Crne Gore, čiji identitet je utvrđen uvidom u ličnu kartu broj I _____ izdatu od strane MUP-a Crne Gore, FL Tivat, dana 05.03.2025. godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, kontakt telefon: (_____), koji je ovlašćen za zastupanje na osnovu Punomoćja UZZ br. 232/2024, od 29.05.2024. godine, sačinjenog u formi notarskog zapisa od strane notara Rakočević Nele u Tivtu, te Specijalnog punomoćja potpisanog od strane Predsjednika Opštine Tivat broj 01-421/25-361/4 od 08.06.2026. godine, (u daljem tekstu: **PRODAVAC**);-----

2. „**MEHRAZ**“ D.O.O. KOTOR, sa sjedištem na adresi: Kotoru, Rakite 1/2, registrovano u Centralnom registru privrednih subjekata pod brojem: 5-1116392/003, matični broj/PIB: 03528766, čiji su osnivači Mehrdad Javidi Nejad i Geniette Rostami Gholzom, koje zastupa izvršni direktor Javidi Nejad Mehrdad ime oca Mohammadtaghi Mansour, rođen dana _____, državljani Iran, čiji identitet utvrdila uvidom u pasoš broj _____, izdat u Tivtu 20.04.2023. sa rokom važenja 19.04.2028 godine, kontakt telef _____ email adresa: javidnejad.mehrdad@gmail.com, ovlašćen za zastupanje neograničeno i pojedinačno, na osnovu Izvoda iz Centralnog registra privrednih subjekata za navedeno društvo, (u daljem tekstu: **KUPAC**).-----

Podaci o mjestu rođenja, imenu roditelja, bračnom stanju, zanimanju i adresi prebivališta unijeti su na osnovu izjave stranaka.-----

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: Tivat, PJ Tivat, te da je shodno tome, ovaj notar nadležan za postupanje.-----

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

-List nepokretnosti broj 264 KO: Tivat, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Tivat, pod brojem 200-919-22146/2026 od 09.06.2026. godine, koji notar ovom izvorniku prilaže u originalu;-----

- Rješenje Notarske Komore Crne Gore broj: NKCG-KO-131/2025, od dana 16.12.2025. godine, koje notar ovom izvorniku prilaže u štampanoj verziji;-----

-Odluka o prodaji kat. parcele 4883/3 KO: Tivat, broj: 01-421/25-361/3 od 04.09.2025. godine, koja je objavljena u Službenom listu Crne Gore, koju notar prilaže ovom zapisu u kopiji;-----

-Izveštaj o procjeni vrijednosti zemljišta, od jula 2025. godine, sačinjena od strane Komore procjenitelja i sudskih vještaka Crne Gore. Iz ovog izvještaja se utvrđuje da je vrijednost predmetnih nepokretnosti, procijenjena na iznos od 1.800,00 € (hiljadu i osamsto) eura.-----

-Punomoćje UZZ br. 232/2024, od 29.05.2024. godine, sačinjenog u formi notarskog zapisa od strane notara Rakočević Nele u Tivtu, koje notar ovom izvorniku nakon uvida u original, prilaže u kopiji;-----

-Specijalno punomoćje broj 01-421/25-361/4 od 08.06.2026. godine, koje notar ovom Izvorniku prilaže u originalu;

Punomoćnik pod punom moralnom, materijalnom i kirivičnom odgovornošću izjavljuje da su navedena Punomoćja i dalje na snazi, te da u međuvremenu nijesu opozvana.

-Izvod iz CRPS-a za „MEHRAZ“ D.O.O. KOTOR, sa sjedištem na adresi: Kotoru, Rakite 1/2, registrovano u Centralnom registru privrednih subjekata pod brojem: 5-1116392/003, matični broj/PIB: 03528766;

-Dokazi 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 ovlaštene 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, pazeći pri tom da neiskusne i nevjeste stranke ne budu oštećene. Nakon toga, njihove izjave volje, jasno i nedvosmisleno sam zapisala 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 264 KO: Tivat, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Tivat, pod brojem 200-919-22146/2026 od 09.06.2026. godine, utvrđuje se da je u "A" listu kao nosilac prava svojine u obimu 1/1 na katastarskoj parceli 4883/3, potes Mažina, po načinu korišćenja građevinska parcela, površine 5m2, upisana Crna Gora, dok je kao nosilac prava raspolaganja, u obimu 1/1, upisana Opština Tivat, čiji je osnov osnivanja više osnova.

U „G“ listu, postoje tereti i ograničenja i to: Pravo službenosti sekundarna kanalizacija.

OBJEKAT PRODAJE su nepokretnosti upisane u „A“ listu Lista nepokretnosti broj 264 KO: Tivat, katastarska parcela broj 4883/3, KO: Tivat, 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 nalaze predmetne nepokretnosti, a Ugovorne strane saglasno izjavljuju da su zajednički izvršile identifikaciju predmetnih 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 nekretnine PJ Tivat, dana 09.06.2026. 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

Čl. 1

Prodavac se obavezuje da na Kupca prenese pravo svojine na katastarskoj parceli broj 4883/3, potes Mažina, po načinu korišćenja građevinska parcela, površine 5m2, upisane u „A“ listu Lista nepokretnosti broj 264 KO: Tivat i listu preda u posjed danom zaključenja ovog pravnog posla.

CIJENA

Čl. 2

Kupac se obavezuje da Prodavcu plati cijenu u iznosu od 1.800,00 € (jednu hiljadu osam stotina) eura, i preuzme predmetnu nepokretnost u ugovorenom roku.

- Iznos od 1.620,00 € (jednu hiljadu šest stotina dvadeset eura), na ime dijela kupoprodajne cijene, Kupac je isplatio Prodavcu prije potpisivanja i ovjere ovog Ugovora (dana 31.10.2025.godine) sa svog računa broj 58000000000124445 kod Adriatic bank, na račun Prodavca broj: 510-000000007814-72 kod CKB banke, što Ugovorne strane potvrđuju potpisom u ovom pravnom poslu i dostavljaju dokaz o uplati.

- Iznos od 180,00 € (sto osamdeset eura), na ime ostatka kupoprodajne cijene, Kupac je isplatio Fondu za obeštećenje Crne Gore prije ovjere ovog Ugovora (dana 31.10.2025.godine) sa svog računa broj 58000000000124445 kod Adriatic bank, na račun broj: 83200000000021440, što Ugovorne strane potvrđuju potpisom u ovom pravnom poslu i dostavljaju dokaz o uplati.

Čl. 3

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

ODGOVORNOST ZA PRAVNE I MATERIJALNE NEDOSTATKE

Čl. 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 nekretninu, 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 (osim navedenih), 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, sudska, 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 2025.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 Kupca učiti u posjed objekta prodaje danom zaključenja ovog ugovora. Od dana izvršene 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 (električnu energiju, vodu, odvoz smeća) i prijaviti se za poreske 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 Tivat, 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 u obimu 1/1, na Kupca „MEHRAZ“ D.O.O. KOTOR, matični broj/PIB: 03528766, katastarskoj parceli broj 4883/3, potes Mažina, po načinu korišćenja građevinska parcela, površine 5m2, upisane u „A“ listu Lista nepokretnosti broj 264 KO: Tivat.

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 bilo 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. U smislu zakona o sprečavanju pranja novca i finansiranja terorizma, ugovorne strane izjavljuju da nijesu politički eksponirana lica.

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 zamjenjivih 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 cjelishodnost da se izvrši procjena predmetnih nepokretnosti -----
 - da je obveznik poreza na nepokretnosti - Vlasnik nepokretnosti na dan 1. Januara godline 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 svojinskopравnim 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 nekretnine PJ Tivat (1x);-----

Uprava lokalnih javnih prihoda Opština Tivat (1x).-----

Naknada za rad notara obračunata je po tarifnim brojevima 1 stav 1 Tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara (Službeni list CG br.49/26) u iznosu od 235,95€. Naknada za rad notara je obračunata u iznosu od 195,00€. U naknadu je uračunat PDV od 21%, u iznosu od 40,95€.-----

Notar je pročitala Ugovornim stranama ovaj akt, te se neposrednim pitanjima uvjerila da sadržaj ovog notarskog zapisa odgovara njihovoj volji, nakon čega Ugovorne strane izjavljuju da je tako postupljeno, da su razumjele 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.-----

Tumač je kupcu preveo ovaj zapis, nakon čega izjavljuje da je u potpunosti razumio isti.-----

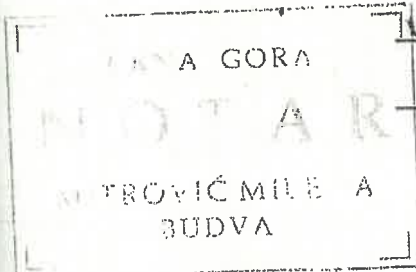
U Budvi, dana 09.06.2026. (devetog juna dvijehiljadedvadesetšeste) godine u 13,30h (trinaest časova i trideset minuta).-----

PRODAVAC: OPŠTINA TIVAT, koju zastupa
Punomoćnik Samardžić Goran

KUPAC: „MEHRAZ“ D.O.O. KOTOR
Izvršni direktor Javid Nejad Mehرداد
okvici ne jani

TUMAČ: PANTOVIĆ BRANISLAV

NOTAR: MITROVIĆ MILENA





200-919-22146/2026

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
TIVAT

Broj: 200-919-22146/2026

Datum: 09.06.2026.

KO: TIVAT

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu Notar Mitrović Milena, Budva, za potrebe Ugovor o prodaji nepokretnosti izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 264 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
4883	3		11,7 26	10/03/2025	MAŽINA	Gradjevinska parcela VIŠE OSNOVA		5	0,00
Ukupno								5	0,00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
0000002200022	CRNA GORA -- PODGORICA PODGORICA Podgorica		Svojina	1/1
0000002008599	OPŠTINA TIVAT TIVAT, NIKOLE ĐURKOVIĆA BB TIVAT Tivat		Raspolaganje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
4883	3			1	Gradjevinska parcela	10/03/2025 11:58	Pravo službenosti SEKUNDARNA KANALIZACIJA

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

Ovaj dokument sadrži elektronski pečat

Datum i vrijeme ažurnosti podataka: 09-jun-2026 13:10

Elektronski dokument preuzeo: Notar Mitrović Milena

Datum i vrijeme: 09.06.2026. 13:12:49

1 /

1

Ja, NOTAR Mitrović Milena, sa službenim sjedištem u Budvi, Mediteranski sportski centar bb, potvrđujem da sam ovaj otpravak akta uporedila sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da je doslovno podudaran sa izvornikom notarskog zapisa, **Ugovor o prodaji**-----

Ovaj je otpravak akta ovjeren u izvodu, sa priložima.-----

Ovaj otpravak je sastavljen za: Prodavca-----

Naknada za rad notara obračunata je u zapisu
UZZ 553/2026

U Budvi, dana 09.06.2026.godine

NOTAR:
Mitrović Milena





