

CRNA GORA
 NOTAR
 OLJA ŠESTOVIĆ
 Herceg Novi, ul. Mića Vavića br.1

IZVORNIK

Dana 17.06.2026.godine (sedamnaestog juna dvije hiljade dvadeset šeste godine), u 07:30 časova (sedam časova i trideset minuta), u notarsku kancelariju Notara Olje Šestović, sa službenim sjedištem u Herceg Novom, ul. Mića Vavića br. 1, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis **Ugovora o zakupu**, istovremeno su pristupila sljedeća lica:-----

I ZAKUPODAVAC:-----

Opština Herceg Novi, Direkcija za imovinu i zastupanje, koju zastupa punomoćnik Mirić Svetlana od oca [redacted] rođena [redacted] godine ([redacted]) u [redacted] državljanica Crne Gore, sa stalnim prebivalištem i adresom u Herceg Novom, [redacted] čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu br. [redacted] izdatu dana [redacted] godine ([redacted]), od MUP-a CG, PJ Herceg Novi, sa rokom važenja do [redacted] po Punomoćju izjavljenom pred Notarom Krivokapić Kuhar Aleksandrom sa službenim sjedištem u Herceg Novom, UZZ br. 516/2017 od 03.11.2017. godine (trećeg novembra dvije hiljade sedamnaeste godine) i Specijalnom Punomoćju br. 01-1-018-1137/26, od 16.06.2026. godine (šesnaestog juna dvije hiljade dvadeset šeste godine), koje je potpisao Predsjednik Opštine Katić Stevan(u daljem tekstu: Zakupodavac).-----

I ZAKUPAC:-----

Ivanović Momirka od oca [redacted] rođena dana [redacted] u [redacted] državljanica Crne Gore, sa prebivalištem i adresom u Herceg Novom, [redacted] čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu br. [redacted] izdatu dana [redacted] godine ([redacted]), od strane MUP-a CG, PJ Herceg Novi, sa rokom važenja do [redacted] godine ([redacted]) po zanimanju trgovac, bračni satatus neudata (u daljem tekstu: Zakupac).-----

U daljem tekstu zajedno nazvani: **Ugovorne strane**.-----

Podaci o imenu oca, adresi prebivališta, zanimanju i bračnom statusu, unijeti su na osnovu kazivanja ugovornih strana.-----

 Izrazi koji se u ovom notarskom zapisu koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.-----

 Ugovorne strane 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.-----

 Notar je upoznao Ugovorne strane da za pravni posao čiju ovjeru zahtijevaju, nije obavezna forma notarskog zapisa, ali stranke insistiraju da Notar sačini Ugovor o zakupu.-----

PRETHODNE NAPOMENE-----

 U pripremnom postupku prisutne stranke dale su Notaru na uvid: **Rješenje Notarske komore Crne Gore** broj NKCG-HN-33/2026 od 16.06.2026. godine (šesnaestog juna dvije hiljade dvadeset pete godine), **List nepokretnosti** br. 494 K.O. Topla, izdat od Uprave za nekretnine PJ Herceg Novi od 17.06.2026.godine (sedmanaestog juna dvije hiljade dvadeset šeste godine), **Izveštaj o procjeni vrijednosti zakupa nepokretnosti** izrađen od ovlašćenog procjenjivača dipl.inž.arh. Zorice Ilić Mračević, OP, REV od 31.03.2026. godine (trideset prvog marta dvije hiljade dvadeset šete godine), **Odluka o davanju u zakup stambenog prostora u imovini Opštine Herceg Novi putem dostavljanja zatvorenih ponuda** broj 01-1-018-884/26 od 14.05.2026. godine (četnaestog maja dvije hiljade dvadeset šeste godine), **Drugi javni poziv za davanje u zakup stambenog prostora u imovini Opštine Herceg Novi putem dostavljanja zatvorenih ponuda** broj 02-7-426-45/2026 od 02.06.2026. godine (drugog juna dvije hiljade dvadeset šeste godine), **Zapisnik o pregledu i ocjeni ponuda** od 12.06.2026. godine (dvanaestog juna dvije hiljade dvadeset šeste godine), **Odluka o izboru najpovoljnije ponuđača** broj 01-1-018-884/2026 od 15.06.2026. godine (petnaestog juna dvije hiljade dvadeset šeste godine), **Punomoćje** izjavljeno pred Notarom Krivokapić Kuhar Aleksandrom sa službenim sjedištem u Herceg Novom, UZZ br. 516/2017 od 03.11.2017. godine (trećeg novembra dvije hiljade sedamnaeste godine) i **Specijalnom Punomoćju** br. 01-1-018-1137/26, od 16.06.2026. godine (šesnaestog juna dvije hiljade dvadeset šeste godine), koje je potpisao Predsjednik Opštine Katić Stevan.-----

 Stranke saglasno izjavljuju da isprave koje su one prezentovale Notaru nisu lažne niti preinačene prave isprave, da hartija, blanket ili drugi predmet na kojem je neko lice stavilo svoj potpis nisu neovlašćeno popunili izjavom koja ima vrijednost za pravne odnose, da drugo lice nisu obmanuli u pogledu sadržaja isprave kako bi to drugo lice potpisalo ispravu smatrajući da potpisuje drugu ispravu ili drugi sadržaj, da isprave nisu izdate u ime drugog lica bez njegovog ovlašćenja, ili u ime lica koje ne postoji kao i da na ispravi nije naveden položaj ili čin ili zvanje izdavaoca isprave iako izdavalac isprave nema takav položaj, čin ili zvanje, a ovo ima bitan uticaj na dokaznu snagu isprave, te da isprava nije sačinjena tako što je neovlašćeno upotrebljen pečat ili znak. Poučila sam stranke da u slučaju da se dokaže suprotno postoje elementi bića krivičnog djela falsifikovanja isprave za koje je propisana kazna zatvora od 3 (tri) do 5 (pet) godina. Stranke nakon toga izjavljuju da ostaju pri svojim izjavama kao i da kod njih nema namjere da takvu izjavu

upotrijebe kao pravu i da preuzimaju na sebe krivičnu, građansku i svaku drugu odgovornost ukoliko se dokaže da je riječ o lažnim ili preinačenim ispravama ili bilo kom posebnom slučaju falsifikovanja isprave, da će u tom slučaju imenovati i lice od kojeg su ispravu pribavili, a da Notara oslobađaju bilo kakve odgovornosti.-----

Notar je izvršio uvid u L.N 494 K.O. Topla i utvrdio da je Zakupodavac upisan sa pravom svojine u cijelini na:-----

-stambenom prostoru, označenom kao PD69 P8, površine 42m², u objektu br.1, na kat.parc. 613.-

Notar je stranke **podučio** na mogućnost da, neposredno prije sačinjavanja ovog zapisa, ovaj Notar izvrši neposredan uvid u predmetni list nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti, objasnio im svrhu i prednost neposrednog uvida, te ih upozorio na eventualne posljedice i rizike u slučaju suprotnog postupanja, a naročito na mogućnost da je u međuvremenu, od vremena izdavanja predmetnog izvoda iz lista nepokretnosti, došlo do promjena podataka koji se upisuju u list nepokretnosti za predmetnu nepokretnost, kao i na mogućnost nesaglasnosti predočenog izvoda iz lista nepokretnosti i podataka upisanih u List nepokretnosti u evidenciji Uprave za nekretnine. Nakon toga, stranke izjavljuju da je to razumjele, da ne traže neposredni uvid notara u evidenciji Uprave za nekretnine- PJ Herceg Novi, obzirom da ovaj Notar ima direktan pristup katastru kao ovlašćeno lice za izdavanje zvaničnih listova nepokretnosti, te da im je poznato da se podaci u predočenom listu nijesu promjenili, oslanjajući se na načelo pouzdanosti u evidenciji katastra nepokretnosti.-----

Nakon pročitanih isprava koje su Notaru date na uvid, Ugovorne strane su izjavile da su sve činjenice koje je Notar utvrdio čitanjem i uvidom u gore navedene isprave tačne i da su saglasni da se na osnovu tih činjenica i isprava, može izvršiti notarska obrada Ugovora o zakupu.-----

Ugovorne strane su saglasne i žele da zaključe ovaj Ugovor, ističući da su shvatili sve pouke koje su dobili od ovog Notara.-----

OVLAŠTENJA STRANAKA-----

Nakon što sam ustanovila da se nepokretnost koja je predmet zakupa nalazi na službenom području ovog Notara te da su stranke sposobne i ovlaštene za zaključivanje ovog pravnog posla i nakon što sam ispitala volju stranaka, objasnila im smisao i pravno dejstvo zaključenja ovog Ugovora, upozorila ih na posljedice zaključenja istog, stranke su na osnovu prednjih izjava, izjavile sljedeći:-----

-----UGOVOR O ZAKUPU-----

I PREDMET UGOVORA-----

Predmet zakupa je:-----

- stambeni prostor, označen kao PD69 P8, površine 42m², u objektu br.1, na kat.parc. 613, upisan u LN 494 KO Topla.-----

Na predmetnoj nepokretnosti upisan je Zakupodavac sa pravom svojine u cijelini.-----

U G listu na predmetnoj nepokretnosti nema upisanih tereta niti ograničenja.

Zakupodavac daje, a zakupac prima, u viđenom stanju, u zakup **stambeni prostor, označen kao PD69 P8, površine 42m², u objektu br.1, na kat.parc. 613, upisan u LN 494 KO Topla**, a bliže opisan u članu 1.ovog Ugovora.

Zakupodavac daje, a Zakupoprimac prima stambeni prostor prazan, u viđenom stanju.

II NAMJENA I VRIJEME TRAJANJA ZAKUPA

Zakupac će navedenu nepokretnost koristiti **isključivo za stanovanje**, sa članom porodičnog domaćinstva, sestrom **Ivanović Koviljkom**,

Ovaj ugovor se zaključuje na određeno vrijeme, sa dužinom trajanja od 5 (pet) godina, sa mogućnošću produženja ugovora po isteku roka, ukoliko bude postojala saglasnost oko bitnih elemenata ugovora, kao i sa mogućnošću raskida ugovora nakon isteka svake godine zakupa zbog nepoštovanja odredbi ugovora.

Zakupac je dužan da Zakupodavcu preda državinu stambenog prostora odmah po plaćanju prve zakupnine, koju je Zakupodavac dužan da uplati odmah po zaključenju ovog Ugovora o zakupu.

III VISINA I TRAJANJE ZAKUPNINE

Zakupnina predmetnog stambenog prostora iznosi mjesečno 151,00 € (jednu stotinu pedeset jedan euro), odnosno 1.812,00€ (jednu hiljadu osam stotina dvanaest eura) godišnje, s tim što će sredstva uplaćenog depozita biti uračunata u cijenu zakupa, u skladu sa uslovima iz drugog Javnog poziva broj 02-7-426-45/2026 od 02.06.2026. godine (drugog juna dvije hiljade dvadeset šeste godine).

Zakupac je dužan da Zakupodavcu plaća zakupninu do 5.-og u mjesecu za tekući mjesec

Plaćanje se vrši na žiro-račun Zakupodavca br. 520000009066233018 koji ima otvoren kod Hipotekarne Banke AD Podgorica, do 5.-og dana u mjesecu za tekući mjesec.

Pored zakupnine Zakupac je dužan da plaća i sve ostale troškove vezane za korišćenje nepokretnosti koja je predmet ovog Ugovora o zakupu, što uključuje:

- Komunalne usluge;
- Električnu energiju (prema računu EPCG);
- Vodu i kanalizaciju (Vodovod);
- Odvoz smeća (Čistoća);
- Telefon, Internet i kablovsku televiziju;
- Održavanje ulaza stambene zgrade (Upravnik/Agencija), kada se za to steknu uslovi;
- Druge troškove direktno povezane sa korišćenjem nekretnine od strane Zakupca.

Ovaj ugovor se može sporazumno raskinuti i prije isteka roka na koji je zaključen, uz pismenu saglasnost obje ugovorne strane.-----

Ugovorne strane mogu jednostrano raskinuti ovaj ugovor i prije isteka roka zakupa, uz poštovanje otkaznog roka od 90 (devedeset) kalendarskih dana, isključivo pismenim putem, shodno odredbama Zakona o obligacionim odnosima. Ukoliko jedna od njih grubo krši svoje obaveze preuzete ugovorom (neplaćanje zakupnine uzastopno tri mjeseca, nenamjensko korišćenje nepokretnosti koje su predmet zakupa).-----

IV PRAVA I OBAVEZE ZAKUPCA-----

Zakupac je dužan da upotrebljava zakupljenu stvar kao dobar kao dobar domaćin i odgovara za štetu koja nastane upotrebom zakupljene stvari protivno ugovoru ili njenoj namjeni, bez obzira na to da li je stvar upotrebljavao on ili neko lice koje radi po njegovom nalogu, ili koje drugo lice kome je on omogućio da upotrebljava stvar.-----

Zakupac je dužan da vrši redovno održavanje nepokretnosti koja je predmet zakupa i sitne popravke izazvane redovnom upotrebom nepokretnosti iz ovog ugovora.-----

Po prestanku zakupnog odnosa, zakupac je dužan da predmetne nepokretnosti zakupodavcu vrati u posjed i na raspolaganje, u ispravnom i viđenom stanju.-----

Zakupac je obavezan da redovno plaća sve obaveze koje predstavljaju obaveze korisnika nepokretnosti koje su predmet zakupa (troškove struje, vode , odvoz smeća, održavanje zgrade i sl.)-----

Zakupac je u obavezi snositi troškove sitnih popravki (sijalice, brave, baterije, zapušeni odvodi) i štete nastale nepažnjom.-----

Zakupac se obavezuje da poštuje kućni red utvrđen Pravilima objekta u kome se stambeni prostor nalazi i zakonom.-----

Zakupac **ne može** nepokretnosti iz ovog ugovora izdavati u podzakup trećem licu, bez prethodne pismene saglasnosti zakupodavaca.-----

V PRAVA I OBAVEZE ZAKUPODAVCA-----

Zakupodavac je dužan da zakupcu omogući mirnu državinu predmeta zakupa, kao i da se uzdržavaju od svih radnji koje bi mogle da ometaju zakupca u redovnom korišćenju nepokretnosti.-----

Zakupodavac garantuje mirnu državinu.-----

VI PODVRGAVANJE NEPOSREDNOM IZVRŠENJU

Ivanović Momirka u vezi sa ovim obavezama plaćanja obezbijeđenog potraživanja koje ima kao Zakupac po osnovu zakupa nepokretnosti navedene u članu 1 ovog ugovora, a koji se odnosi na plaćanje zakupnine, komunalija i ostalih troškova preciziranih ovim Ugovorom, priznaje u cjelosti kao svoj dug i izričito pristaje na izvršenje bez odlaganja nakon dospelosti obezbijeđenog potraživanja, na osnovu ovog notarskog zapisa, i to na svim svojim bankovnim računima u zemlji i inostranstvu, kao i na svoj svojoj pokretnoj i nepokretnoj imovini.

U svrhu izvršenja, otpравak ovog notarskog zapisa će biti izdat zakupodavcu na njegov zahtjev, a sa ispravama koje dokazuju dospelost potraživanja, tj. da zakupac ne ispunjava u ugovorenim rokovima svoje obaveze po osnovu zakupa a koje su precizirane u ovom Ugovoru.

Notar je upozorio zakupca da je pristao na izvršenje bez odlaganja nakon dospelosti obezbijeđenog potraživanja i objasnio mu pravne posljedice takve izjave.

Notar je upozorio Zakupca da se, u smislu člana 54. Zakona o notarima, podvrgao neposrednom prinudnom izvršenju bez odlaganja na svim svojim bankovnim računima kao i na svoj svojoj pokretnoj i nepokretnoj imovini za potraživanje zakupodavaca po ovom Ugovoru i objasnio mu pravne posljedice takve izjave, a naročito da Zakupodavac može, u svrhu naplate obezbijeđenog potraživanja zahtijevati izvršenje i namirenje svog potraživanja iz ovog ugovora na bankovnim računima Zakupca kao Dužnika, na svim pokretnim i nepokretnim stvarima u vlasništvu Zakupca, te da je u tom slučaju postupak prinudne naplate skraćen i da Zakupodavac može pokrenuti izvršni postupak na osnovu samog ovog notarskog zapisa nakon čega je Zakupac izjavio da to razumije i da ostaje kod svoje izjave o pristanku na neposredno prinudno izvršenje bez odlaganja na svim bankovnim računima u Crnoj Gori i inostranstvu kao i na svoj svojoj pokretnoj i nepokretnoj imovini, radi naplate zakupnine, komunalija i svih drugih potraživanja iz ovog pravnog posla.

Ovaj Ugovor ima snagu izvršne isprave pa su Zakupodavac na osnovu istog ovlašćen da pokrenu postupak prinudnog izvršenja radi naplate neplaćenih zakupnina, komunalija i drugih davanja od strane zakupca ugovorenih ovim ugovorom.

Troškove ovog zapisa, po sporazumu stranaka, snosi Zakupac.

Ugovarači su saglasni da sve eventualne nesporazume koji nastanu za vrijeme trajanja ovog ugovora, rješavaju prvenstveno sporazumom. Ukoliko takav način rješavanja ne dovede do sporazuma, ugovaraju nadležnost stvarno i mjesno nadležnog suda u Crnoj Gori.

Zakupac se obavezuje u svemu poštovati ovaj Ugovor, a u protivnom dozvoljava obeštećenje Zakupodavcu privremenom mjerom i prinudnom naplatom.

VII NOTARSKÉ POUKE

Notar je upozorio Zakupca da se, u smislu člana 54. Zakona o notarima, podvrgao neposrednom prinudnom izvršenju bez odlaganja na svom bankovnom računu kao i na svoj svojoj pokretnoj i nepokretnoj imovini, nakon čega je Zakupac izjavio da to razumije i da ostaje kod svoje izjave o pristanku na neposredno prinudno izvršenje bez odlaganja.-----

Na sve odnose Ugovornih strana koji nijesu određeni ovim ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o obligacionim odnosima i drugih važećih propisa Crne Gore.-----

VIII OVLAŠĆENJE NOTARA-----

Stranke su saglasne da će notar greške u imenima i brojevima, kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju, nedostatke u obliku i nesaglasnost otpravka notarskog zapisa sa izvornikom, nakon izdavanja otpravka moći ispraviti u svako doba bez učešća stranaka. Strankama će se dostaviti ispravljeni otpravak zapisa.-----

Ako između izvornika i otpravka notarskog zapisa postoji nesaglasnost u pogledu nekog dijela sadržanog u zapisu, strankama će se dostaviti ispravljeni otpravak sa naznačenjem da se tim otpravkom zamjenjuje raniji otpravak.-----

Prilozi:-----

-Rješenje Notarske komore Crne Gore broj NKCG-HN-33/2026 od 16.06.2026. godine, u fotokopiji;-----

-List nepokretnosti br. 494 K.O. Topla, izdat od Uprave za nekretnine PJ Herceg Novi od 17.06.2026.godine, u originalu;-----

-Izveštaj o procjeni vrijednosti zakupa nepokretnosti izrađen od ovlašćenog procjenjivača dipl.inž.arh. Zorice Ilić Mračević, OP, REV od 31.03.2026. godine, u fotokopiji;-----

-Odluka o davanju u zakup stambenog prostora u imovini Opštine Herceg Novi putem dostavljanja zatvorenih ponuda broj 01-1-018-884/26 od 14.05.2026. godine, u fotokopiji;-----

-Drugi javni poziv za davanje u zakup stambenog prostora u imovini Opštine Herceg Novi putem dostavljanja zatvorenih ponuda broj 02-7-426-45/2026 od 02.06.2026. godine, u fotokopiji;-----

-Zapisnik o pregledu i ocjeni ponuda od 12.06.2026. godine, u fotokopiji;-----

-Odluka o izboru najpovoljnije ponuđača broj 01-1-018-884/2026 od 15.06.2026. godine, u fotokopiji;-----

-Punomoćje izjavljeno pred Notarom Krivokapić Kuhar Aleksandrom sa službenim sjedištem u Herceg Novom, UZZ br. 516/2017 od 03.11.2017. godine, u fotokopiji;-----

-Specijalnom Punomoćju br. 01-1-018-1137/26 od 16.06.2026. godine, koje je potpisao Predsjednik Opštine Katić Stevan, u fotokopiji;-----

-Lična dokumenta ugovornih strana, u fotokopiji.-----

Od ove notarske obrađene isprave strankama se uručuje:-----

Otpravak izvornika-----

Zakupodavcu 2 primjerka, bez priloga;-----

Zakupcu 1 primjerak, bez priloga;-----

Uprava lokalnih javnih prihoda Opštine Herceg Novi 1 primjerak, bez priloga;-----

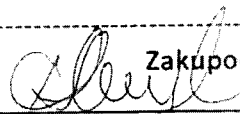
Poreska uprava CG PJ Budva, Ekspozitura Herceg Novi 1 primjerak, bez priloga;-----

Naknada za rad Notara i troškovi obračunati su prema: tar.br. 1 u iznosu **180,00€** (jednu stotinu osamdeset eura), i zakonski PDV 21% (dvadeset jedan procenat) u iznosu od **37,80€** (trideset sedam eura i 80/100). Ukupna naknada Notara za obradu ovog notarskog zapisa obračunata je u iznosu od **217,80€** (dvije stotine sedamnaest četiri eura i 80/100).-----

Notar je pročitao akt strankama, nakon čega su stranke izjavile da je postupljeno prema njihovoj volji i dogovoru, da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i svojeručno, kako slijedi, potpisuju u prisustvu ovog Notara, a nakon čega je zapis potpisao i ovaj Notar.-----

U Herceg Novom, dana 17.06.2026.godine (sedamnaestog juna dvije hiljade dvadeset šeste godine), u 08:00 časova (osam časova).-----

Zakupodavac:

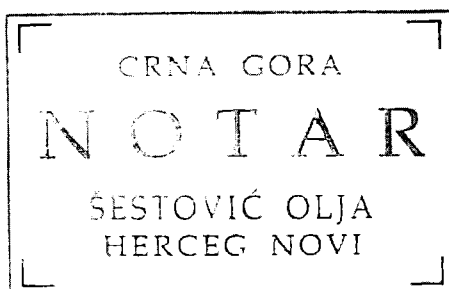
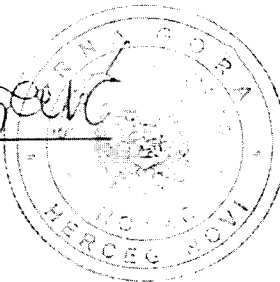

Opština Herceg Novi, Direkcija za imovinu i zastupanje
koju zastupa punomoćnik Mirić Svetlana

Zakupac:

Ivanović Momirka

NOTAR:


Olja Šestović





CRNA GORA
NOTAR
OLJA ŠESTOVIĆ
HERCEG NOVI

UZZ br. 711/2026

-----**CLAUSULA O OVJERI OTPRAVKA IZVORNIKA**-----

Ja, **Notar Šestović Olja**, sa službenim sjedištem u Herceg Novom, Ulica Mića Vavića br.1, **potvrđujem** da sam ovaj otpisak, iz predmeta **UZZ broj 711/2026, uporedila** sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i **utvrdila** da je doslovno podudaran sa izvornikom.-----

Ovaj otpisak je ovjeren i sastoji se od 8 (osam) stranica, bez priloga.-----

Ovaj otpisak je sastavljen za **Zakupodavca**.-----

Herceg Novi, dana 17.06.2026.godine

