

CRNA GORA  
NOTAR  
LJUBIŠA MARKOVIĆ  
NIKŠIĆ  
UL. VI CRNOGORSKE BB  
tel/fax 040 235 377  
mob. tel. 069 040 348  
067 208 348  
email: notarmarkovic@gmail.com

OTPRAVAK  
IZVORNIKA

UZZ BR. 268/2025

**ZAPIS O POTVRDI PRIVATNE ISPRAVE**  
**- UGOVOR O KUPOPRODAJI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA -**

**Prodavac: OPŠTINA NIKŠIĆ**

**Kupac: „BIG MNE“ DOO PODGORICA**

**NIKŠIĆ, 18.03.2025. godine**

-----**UGOVOR O KUPOPRODAJI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**-----

Zaključen u Nikšiću dana 18.03.2025. godine, između: -----

1. **Opštine Nikšić**, sa sjedištem u Nikšiću, Ul. Njegoševa br. 18, matični broj 02021633, kao Prodavca, koju zastupa predsjednik Marko Kovačević, JMBG:0905988260145. -----
2. **DRUŠTVA SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "BIG MNE" PODGORICA**, PIB: 03288404, Registarski broj: 50909872, sa adresom Ulica Šeika Zaida broj 13, Podgorica, registrovano za obavljanje djelatnosti pod šifrom 6820, Iznajmljivanje vlastitih ili iznajmljenih nekretnina i upravljanje njima, koje kolektivno (pravilo duplog potpisa) zastupaju Ovlašćeni zastupnik Lev Raphael Edward Lyon sa brojem pasoša 24693061 (prethodni broj pasoša: 39033800) državljanin Izraela i Ovlašćeni zastupnik Branimir Bojić sa brojem pasoša 018689656 (prethodni broj pasoša: 013127972), državljanin Republike Srbije, kao Kupca.-----

U daljem tekstu označeni kao: **"Ugovorne strane"**. -----

**PREAMBULA**-----

Skupština Opštine Nikšić je dana 27.12.2024.godine donijela Odluku o raspisivanju oglasa za prikupljanje ponuda radi prodaje građevinskog zemljišta u obuhvatu Generalnog urbanističkog rješenja Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić za potrebe izgradnje poslovnog objekta („Sl. List CG- opštinski propisi " broj 64/24), a po osnovu Odluke Vlade Crne Gore o davanju prethodne saglasnosti Opštini Nikšić za otuđenje nepokretnosti, broj 10-421/24-7120/2 od 19.12.2024. godine („Sl. List CG" br. 127/24). -----

Dana 07.02.2025. godine objavljen je Javni poziv za prikupljanje ponuda radi prodaje građevinskog zemljišta u obuhvatu Generalnog urbanističkog rješenja Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić za potrebe izgradnje poslovnog objekta. -----

Po osnovu sprovedenog Javnog poziva,Obavještenjem o rezultatima provedenog javnog poziva broj 02-031-367/1 od dana 20.02.2025. godine, kao jedini i najbolji ponuđač izabran je Kupac.-----

Odlukom broj 10-421/24-7120/2 od 19.12.2024. godine propisano je da se ovlašćuje predsjednik Opštine Nikšić da sa Kupcem potpiše ugovor o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu radi privođenja namjeni utvrđenoj planskim dokumentom. -----

Imajući u vidu odredbe sprovedenog Javnog poziva, Ugovorne strane pristupaju potpisivanju ovog Ugovora o kupoprodaji građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: "**Ugovor**"), kako slijedi. -----

## **I. PREDMET UGOVORA**-----

Predmet kupoprodaje su nepokretnosti kako slijedi: -----

- katastarska parcela broj 3173/1, građevinska parcela površine 241 m<sup>2</sup>;-----
- katastarska parcela broj 3177/2, građevinska parcela površine 64 m<sup>2</sup>;-----

Upisane u Listu nepokretnosti broj 145 KO Nikšić, kao svojina Države Crne Gore sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić i -----

- katastarska parcela broj 3176/1, građevinska parcela površine 41.896 m<sup>2</sup>;-----

Upisana u listu nepokretnosti broj 3624 KO Nikšić, kao svojina Države Crne Gore sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić. -----

U daljem tekstu zajednički označene kao: "**Nepokretnosti**". -----

Nepokretnosti se nalaze na urbanističkoj parceli UP 1 (Lokacija 27) i njihova ukupna površina je 42.201 m<sup>2</sup>. -----

Na predmetnoj urbanističkoj parceli je predviđena izgradnja poslovnog objekta spratnosti P+1, u osnovu maksimalne površine 12.642 m<sup>2</sup> u skladu sa Odlukom o izmjenama i dopunama Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. List CG broj 72/24") i odredbama Javnog poziva. Kako je Javnim pozivom propisana samo maksimalna površina budućeg objekta, to Ugovorne strane konstatuju da će konačna površina istog biti definisana u skladu sa tehničkom dokumentacijom te da Kupac ima obavezu isključivo da objekat ne bude veći od označene površine u ovom članu. Ugovorne strane saglasno konstatuju da se nepokretnosti prodaju sa namjerom izgradnje poslovnog objekta kako je prethodno navedeno. -----

## **II. PRODAJA**-----

Prodavac se obavezuje prenijeti na Kupca pravo svojine na nepokretnostima navedenim u članu I ovog Ugovora, a Kupac se obavezuje Prodavcu isplatiti kupoprodajnu cijenu iz člana III ovog Ugovora. -----

### III. KUPOPRODAJNA CIJENA

Kupoprodajna cijena u skladu sa Obavještenjem o rezultatima provedenog javnog poziva broj 02-031-367/1 od 20.02.2025. godine dana iznosi **1.540.336,50 EUR** (slovima: jedan milion pet stotina četrdeset hiljada tri stotine trideset šest eura i pedeset centi) EUR, a što čini 36,50 EUR po m<sup>2</sup>.

Ugovorne strane izjavljuju da će kupoprodajna cijena biti isplaćena na način kako slijedi:

- a) Iznos od 20% od minimalne cijene zemljišta odnosno iznos od **295.407,00 EUR** (slovima: dvije stotine devedeset i pet hiljada četiri stotine i sedam eura) je plaćen kroz depozit i uračunava se u ukupnu kupoprodajnu cijenu u skladu sa odredbama Javnog poziva;
- b) Preostali iznos kupoprodajne cijene, odnosno iznos od **1.244.929,50 EUR** (slovima: jedan milion dvije stotine četrdeset i četiri hiljade devet stotina dvadeset i devet eura i pedeset centi) Kupac će platiti Prodavcu u roku od 30 dana od zaključenja ovog Ugovora kod nadležnog notara.

Kupoprodajnu cijenu Kupac će platiti na žiro račun 530-5276-93, koji se vodi kod NLB banke AD Podgorica.

### IV. OBAVEZE KUPCA

Kupac se obavezuje da će u skladu sa Javnim pozivom, predmetno zemljište odnosno nepokretnosti koristiti za izgradnju poslovnog objekta čija je minimalna vrijednost investicije, projektovanja za izgradnju i opremanja objekta 12.000.000,00 EUR (slovima: dvanaest miliona eura) uz uvećanje za iznos komunalija i PDV-a.

Kupac je dužan da poslovni objekat izgradi najkasnije u roku od 4 godine od dana zaključenja ugovora, odnosno uvođenja istog u posjed.

Kupac je dužan da u sklopu poslovnog objekta direktno ili indirektno (od strane pravnih i fizičkih lica koja će obavljati djelatnost u poslovnom objektu) obezbijediti minimum 150 radnih mjesta u sklopu poslovnog objekata, te da će navedena radna mjesta popuniti u roku od 3 mjeseca od dana dobijanja konačnog izvještaja o izgradnji poslovnog objekta.

Kupac je obavezan da najkasnije u roku od 10 dana od dana potpisivanja ovog Ugovora dostavi bezuslovnu (bez prigovora), neopozivu i na prvi poziv naplativu garanciju za dobro izvođenje radova u iznosu od 10% od minimalne vrijednosti investicije, sa rokom važenja od jedne godine. Prodavac je saglasan sa prednje navedenim rokom imajući u vidu da će Kupcu eventualno navedeni rok biti neophodan, uslijed procedura banke koja će izdati ovu garanciju. Kupac je obavezan najkasnije 10 dana prije isteka roka iz stava 4 ovog člana, dostaviti organu lokalne uprave nadležnom za imovinu dokaz da je istu obnovio ili novu garanciju za dobro izvođenje radova -----

#### **V. OBAVEZE PRODAVCA -----**

Prodavac se obavezuje da će Kupcu pružiti svu objektivno očekivanju pomoć prilikom izgradnje poslovnog objekta koja uključuje ali se ne ograničava na pomoć prilikom dobijanja dozvola od svih nadležnih državnih i lokalnih organa, omogućavanje uvida u svu dokumentaciju, saradnja sa Kupcem i drugo. -----

#### **VI. ROKOVI I NAČIN REALIZACIJE PROJEKTA -----**

Kupac je dužan da u roku od 365 dana od dana zaključenja ugovora o kupoprodaji odnosno uvođenja u posjed, kao budući investitor izvrši prijavu građenja kod nadležnog organa za objekat iz poglavlja I ovog Javnog poziva. -----

Kupac je dužan da poslovni objekat izgradi najkasnije u roku od 4 godine od dana zaključenja ugovora, odnosno uvođenja istog u posjed. -----

U slučaju više sile, uključujući prirodne nepogode, epidemije, ratna stanja ili druge vanredne okolnosti koje Kupac nije mogao predvidjeti niti kontrolisati, kao i u slučaju kašnjenja uzrokovanog neblagovremenim postupanjem nadležnih organa u pogledu izdavanja dozvola, saglasnosti ili drugih potrebnih akata, rok za završetak radova može se produžiti za period koji odgovara vremenskom trajanju tih okolnosti, uz obaveznu dokumentaciju i obrazloženje koje potvrđuje navedene razloge. -----  
Iz naročito opravdanih razloga, Kupac može produžiti završetak radova najduže do 6 mjeseci (osim u slučaju više sile ili kašnjenja državnih organa u kojem slučaju ovaj rok može biti duži), uz obaveznu dokumentaciju i obrazloženje koje potvrđuje opravdane razloge i nakon dobijanja saglasnosti od Opštine Nikšić. -----

Poslovni objekat mora biti izgrađen u skladu sa odobrenim urbanističko-tehničkim uslovima, revidovanim glavnim projektom, važećim prostorno-planskim dokumentima i svim relevantnim zakonskim i podzakonskim aktima koji regulišu oblast građenja i prostornog planiranja.-----

## **VII. KAZNE NE ODREDBE -----**

Ukoliko Kupac, kao budući investitor planiranog objekta ne izvrši prijavu građenja kod nadležnog organa u roku od 365 dana od dana zaključenja Ugovora o kupoprodaji odnosno uvođenja u posjed, opština Nikšić zadržava pravo jednostranog raskida ugovora i naknade štete za neizvršavanje istog-----

U slučaju da Kupac ne završi radove u navedenom roku, obavezan je da Opštini Nikšić na ime ugovorene kazne plati 5% mjesečno od minimalne vrijednosti zemljišta, a najduže za period do 6 mjeseci, nakon čega Opština zadržava pravo jednostranog raskida Ugovora pri čemu ukupni iznos ugovorne kazne ne može preći iznos od 10% od minimalne vrijednosti zemljišta-----

U slučaju da Kupac ne obezbijedi minimum 150 radnih mjesta, direktno ili indirektno, u skladu sa odredbama ovog Ugovora, obavezan je da opštini na ime ugovorne kazne plati 2.000,00€ za svako radno mjesto koje ostane nepopunjeno. -----

U slučaju da iznos investicije za projektovanje i izgradnju objekta bude manji od minimalne vrijednosti, kupac je dužan da opštini Nikšić na ime ugovorne kazne plati iznos od 10% za svaki euro ispod minimalne vrijednosti.. -----

## **VIII. RASKID UGOVORA-----**

Ukoliko kupac ne zaključi ugovor o kupoprodaji u predviđenom roku, gubi pravo na povraćaj depozita, a prodavac ima pravo da zaključi ugovor o kupoprodaji predmetne nepokretnosti sa drugim ponuđačem koji je ponudio drugu najvišu cijenu.-----

U slučaju jednostranog raskida Ugovora, Opština Nikšić zadržava iznos depozita, dok sva druga eventualno izvršena plaćanja vraća Prodavcu u roku od 7 dana od dana raskida Ugovora. U slučaju da je Kupac uz Ponudu dostavio Bankarsku garanciju ista će biti naplaćena.-----

Sve troškove prenosa novca snosiće Kupac. -----

## **IX. IZJAVA ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)-----**

Prodavac je saglasan da se bez njegovog daljeg učešća i odobrenja Kupac može, na osnovu ovog Ugovora, a nakon isplate kupoprodajne cijene, na predmetnim nepokretnostima uknjižiti kao vlasnik sa pravom svojine u obimu 1/1 kod nadležne Uprave za nekretnine. Po isplati kupoprodajne cijene i po dostavljanju adekvatnog dokaza o uplati, nadležni Notar će Kupcu izdati puni otpравak Ugovora o kupoprodaji građevinskog zemljišta sa Clausulom Intabulandi. -----

Notar je ovlašćen da odmah po izdavanju punog otpравka Kupcu, podnese zahtjev Upravi za nekretnine PJ Nikšić, radi upisa Kupca kao vlasnika na Nepokretnostima. -----

## **X. STUPANJE NA SNAGU UGOVORA -----**

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisivanja i ovjere kod nadležnog notara. -----

## **XI. RJEŠAVANJE SPOROVA I OSTALE ODREDBE-----**

Ugovorne strane će prava i obaveze iz ovog Ugovora koji je zaključen saglasnošću njihovih stvarnih i bez mana izraženih volja, izražavati u duhu načela savjesnosti i poštenja, sa pažnjom dobrog domaćina, odnosno privrednika. -----

Troškove zaključenja ovog Ugovora, troškove upisa prava svojine i druge troškove u vezi sa upisom, snosiće Kupac. -----

Ugovorne strane su dužne da obavijeste drugu Ugovornu stranu o promjeni adrese u roku od 7 (sedam) dana od dana nastanka promjene. -----

Eventualne sporove u vezi sa ovim Ugovorom, Ugovorne strane će riješiti sporazumno, a ukoliko ovakav način rješavanja nije moguć, strane će isti riješiti pred nadležnim sudom Crne Gore. -----

Sva pismena i obavještenja u skladu sa ovim Ugovorom, imaju se dostaviti preporučenom poštom na adresu Ugovornih strana navedenu u uvodu Ugovora. Dostava, odnosno slanje pošiljke na navedene adrese smatraće se urednom dostavom, čak i ukoliko jedna Ugovorna strana odbija prijem pošte ili se pošiljka ne može dostaviti jer je nepoznata adresa primaoca, a o tome je propustila da obavijesti drugu stranu. U ovom slučaju smatraće se da je dostava izvršena danom slanja pošiljke preporučenom poštom na adresu Ugovorne strane. -----

Ovaj Ugovor će se tumačiti u skladu sa odredbama Javnog poziva i Tenderskom Dokumentacijom. -----

Ovaj Ugovor je sačinjen u 7 primjerka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2, postupajući Notar 1, Uprava za nekretnine i Uprava lokalnih javnih prihoda po 1.-----

## **XII. PRILOZI UGOVORA** -----

Izvod iz Lista nepokretnosti broj 145 KO Nikšić; Izvod iz Lista nepokretnosti broj 3624 KO Nikšić; Odluka o raspisivanju oglasa za prikupljanje ponuda radi prodaje građevinskog zemljišta u obuhvatu Generalnog urbanističkog rješenja Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić, donijeta od strane Skupštine Opštine Nikšić dana 27.12.2024. godine; Javni poziv za prikupljanje ponuda radi prodaje građevinskog zemljišta u obuhvatu Generalnog urbanističkog rješenja Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić za potrebe izgradnje poslovnog objekta, objavljen dana 07.02.2025. godine u dnevnom listu „Pobjeda”; Zapisnik sačinjen dana 19.02.2025. godine, po Javnom pozivu za prikupljanje ponuda radi prodaje građevinskog zemljišta, broj 02-031-367 od 19.02.2025. godine; Obavještenje o rezultatima provedenog javnog poziva broj 02-031-367/1 od dana 20.02.2025. godine; Procjena vrijednosti nepokretnosti, od 09.12.2024. godine; Rješenje Notarske komore Crne Gore, br. NKCG-NK-8/2025 od 06.03.2025. godine; Rješenje o postavljanju tumača, izdato od Ministarstva pravde, br. UPI-05-109/22-844-1 od 11.07.2022. godine; Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata Poreske uprave, za kupca, od 10.02.2025. godine; Pasoši i Lična karta za zastupnike Prodavca i Kupca.-----



**PRODAVAC**

**OPŠTINA NIKŠIĆ**

**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

Broj 02-031-842

Nikšić, 18. 03. 2025. godine

**KUPAC**

**DOO „BIG MNE” Podgorica**



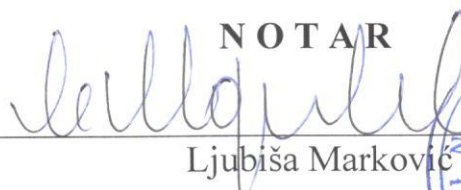
CRNA GORA  
NOTAR  
LJUBIŠA MARKOVIĆ  
NIKŠIĆ

UZZ.br. 268/2025

## POTVRDA OTPRAVKA IZVORNIKA

Ja, **notar Ljubiša Marković**, sa službenim sjedištem u Nikšiću, ul. VI crnogorske bb, **potvrđujem** da sam ovaj otpravak, iz predmeta **UZZ broj 268/2025** uporedio sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdio da je doslovno podudaran sa izvornikom. -----

Ovaj otpravak je sastavljen za: **Prodavca Opštinu Nikšić.**

**NOTAR**  
  
Ljubiša Marković



Nikšić, 18.03.2025. godine

