

Na osnovu člana 38 Zakona o lokalnoj samoupravi Crne Gore („Sl.list CG“ broj 2/18,34/19,38/20,50/22,84/22), člana 6 a u vezi sa članom 34 Zakona o državnoj imovini („Sl.list CG 21/09,40/11,23/25), člana 45 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list CG 49/10,40/11,44/17,18/19,84/24 I 92/25) i člana 24 Statuta Opštine Budva („Sl. list Crne Gore-Opštinski propisi“ broj 2/19) Skupština Opštine Budva je na sjednici održanoj _____ 2025.godine donijela :

ODLUKU O KUPOVINI NEPOKRETNOSTI

Član 1.

Opština Budva pristupa kupovini nepokretnosti i to objekta Jadranska straža koji se nalazi u Starom gradu u Budvi u nadležnoj katastarskoj evidenciji označen kao objekat broj 4 izgrađen na katastarskoj parceli 2791 KO Budva sve upisano u list nepokretnosti broj 2756 KO Budva suvlasništvo Burić Miloša i pravnog lica „Old town invest group“ d.o.o. Budva.

Član 2.

Nepokretnost iz člana 1 ove Odluke kupuje se neposrednom pogodbom po osnovu prava preče kupovine propisanog Zakonom o zaštiti kulturnih dobara.

Član 3.

Kupoprodajna cijena nepokretnosti iz člana 1 ove odluke iznosi 3.500.000,00€ (slovima: tri miliona i petstotina hiljada), shodno Izvještaju o procjeni vrijednosti nekretnina koji je urađen od strane ovlašćenog procjenitelja prof. dr. Slavka Rakočevića od 23.09.2024.godine.

Član 4.

Ovlašćuje se Predsjednik Opštine Budva da po uslovima iz ove odluke zaključi Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti sa pravnim licem Old town group d.o.o. Budva i Burić Milošem, kojim ugovorom će biti regulisana sva prava i obaveze ugovornih strana.

Član 5.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore- opštinski propisi".

Broj: -
Budva,

SKUPSTINA OPŠTINE BUDVA
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
Petar Odžić

Obrazloženje

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbi člana 34 stav 1 Zakona o državnoj imovini kojim je propisano da opština odlučuje o sticanju i raspolaganju pravima koja joj pripadaju u skladu sa ovim zakonom.

Odredbom člana 44 i 45 Zakona o zaštiti kulturnih dobara kojima je propisano da se kulturno dobro može prodati neposrednom pogodbom ili putem javne aukcije te da država ima pravo preče kupovine koje može prenijeti na opštinu.

Odredbom člana 44 stav 1 tačka 9 Statuta Opštine Budva propisano je da Skupština Opštine Budva raspolaže nepokretnom imovinom.

U postupku je utvrđeno da je Opština Budva nosilac svojinskih ovlašćenja u obimu od 1/3 na katastarskoj parceli 2791 KO Budva a da je objekat broj 4 koji je izgrađen na istoj spomenik kulture u suvlasništvu Burić Miloša i pravnog lica Old town invest d.o.o. Budva.

Vrijednost predmetnih nepokretnosti shodno Izvještaju o procjeni vrijednosti sačinjenog od strane ovlašćenog procjenitelja prof dr Slavka Rakočevića na dan 23.09.2024.godine iznosi 3.500.000,00 Eura.

Kupovinom ove nepokretnosti, Opština Budva sprečava mogućnost njene neadekvatne privatne eksploatacije, štete ili

promjena koje bi ugrozile kultorno-istorijski karakter.

Na ovaj način, opština preuzima aktivnu ulogu u upravljanju prostorom od posebnog kulturnog značaja planirajući formiranje institucija kulturnog centra u Starom gradu.

Imajući u vidu naprijed navedeno, predlažemo donošenje Odluke u datom tekstu.

OBRADIVAČ

Sekretarijat za zaštitu imovine

Vlado Ivanović

Primljeno 03.07.25

R. 428/25



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 339

Br: 10-421/25-8187/2

Podgorica, 01. jul 2025. godine

OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za zaštitu imovine
n/r – sekretaru

13-07-2025

02-430/25-739/1

Poštovani,

Ministarstvo finansija je aktom br. 19-01-430/25-19788/2 od 18.06.2025. godine, prosljedilo na dalje postupanje ovom ministarstvu, zahtjev - ponudu pravnog lica „OLD TOWN GROUP“ d.o.o. iz Budve i Burić Miloša iz Budve, za kupovinu nepokretnosti, po osnovu prava preče kupovine, i to njihovog sukorisničkog udjela od 1/6 idealnih djelova nepokretnosti, označene kao poslovni prostor PD8, površine 87 m² i PD), površine 98 m², objekat br. 1, izgrađene na kat.parceli br. 2791, upisane u LN br. 2756 KO Budva, za iznos od 2.000.000,00 €.

Imajući u vidu da su predmetne nepokretnosti u svojini Opštine Budva (u obimu prava 1/1), u prilogu akta, shodno članu 62 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“, br. 56/14, br. 20/15, br. 40/16 i 37/17), dostavljamo na nadležno postupanje predmetni zahtjev (sa dokumentacijom).

S poštovanjem

V.D. GENERALNE DIREKTORICE
mr Vesna Simović



Co: „OLD TOWN GROUP“ d.o.o. adresa: Jadranski put, Budva i
za Burić Miloša iz Budve, notaru Nikoli Tomanoviću, adresa: Žrtava fašizma br. 48

741

Priloga SL.

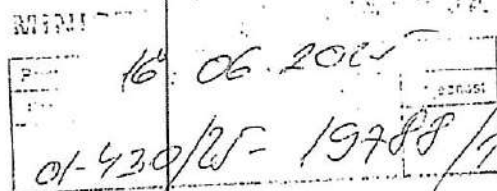
M. M.

MINISTARSTVO FINANSIJA Podgorica

n/r Ministru Vuković Novici

MINISTARSTVO KULTURE I MEDIJA Podgorica

Na ruke ministru Dr Vujović Tamari



Poštovani,

Nosioci prava svojine na nekretninama upisanim u listu nepokretnosti 2756 KO Budva pravno lice OLD TOWN GROUP d.o.o iz Budve i Burić Miloš iz Budve a označene kao poslovni prostor PD8, površine 87m² i PD9 površine 98m² izgrađene u objektu 1 na kat parceli 2791 KO Budva, su se obratili notarskoj kancelariji sa zahtjevom da se zaključi ugovor o prodaji. Prenošenjem prava svojine na poslovnim prostorima prenosi se i pravo sukorišćenja na katastarskoj parceli u obimu od po 1/6 idealnog dijela.

Cijenu su prodavci označili na iznos 2.000.000,00 eura.

U listu je označeno pravno stanje objekta u kojem se nalaze poslovni prostori kao spomenik kulture.

S pozivom na odredbe Zakona o zaštiti spomenika kulture država Crna Gora ima pravo preče kupovine na kulturnom dobru u privatnoj svojini s pozivom na odredbu člana 45 Zakona.

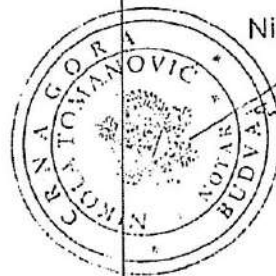
Stoga vam se obraćamo sa zahtjevom da se u zakonskom roku (60 dana) odredite i izjasnite da li je Država Crna Gora zainteresovana da iskoristi svoje pravo pravo preče kupovine.

Budva 11.06. 2025. godine

S poštovanjem

Notar

Nikola Tomanović



24



Crna Gora

Ministarstvo finansija

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

ul. Stanka Dragojevića 2,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 242 835
fax: +382 20 224 450
www.mif.gov.me

Primljeno: 26.06.2025				
Org. jed.	Red. broj	Prilog	Vrijednost	
10-421/25-8187/1				

Broj: 10-01-430/25-19788/2

18. jun 2025. godine

Za: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

g-đa Milena Živanović, državna sekretarka

Predmet: Dopis notara broj: 01-430/25-19788/1 od 16.06.2025. godine.

Poštovani,

Ministarstvu finansija obratio se notar Nikola Tomanović dopisom broj: 01-430/25-19788/1 od 16.06.2025. godine, kojim je zatražio izjašnjenje da li je država Crna Gora zainteresovana da iskoristi pravo preče kupovine na nekretninama koje su upisane u listu nepokretnosti 2756 KO Budva, čiji su nosioci prava svojine OLD TOWN GROUP d.o.o i Burić Miloš iz Budve, koji su se obratili notarskoj kancelariji sa zahtjevom da se zaključi ugovor o prodaji.

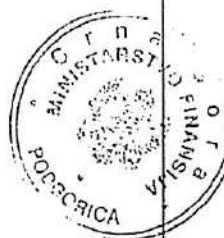
Imajući u vidu da je Vlada Crne Gore dana 31.10.2023. godine donijela Uredbu o organizaciji i načinu rada državne uprave („Službeni list Crne Gore“ br. 98/23, 102/23 i 113/23), po kojoj je ovaj djelokrug poslova od Ministarstva finansija preuzelo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a u skladu sa odredbom člana 62 Zakona o upravnom postupku („Službeni list“ Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), u prilogu akta Vam dostavljamo predmetni zahtjev na dalju nadležnost i postupanje.

S poštovanjem,

DOSTAVLJENO :

- naslovu

- a/a



SEKRETARKA

Maja Mitrović

M. Mitrović

Blp



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Prolotorske brigade broj 19,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 339

Br: 10-421/25-8187/2

Podgorica, 01. jul 2025. godine

OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za zaštitu imovine
n/r – sekretaru

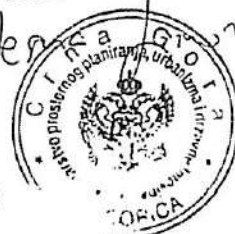
Poštovani,

Ministarstvo finansija je aktom br. 19-01-430/25-19788/2 od 18.06.2025. godine, prosljedilo na dalje postupanje ovom ministarstvu, zahtjev - ponudu pravnog lica „OLD TOWN GROUP“ d.o.o. iz Budve i Burić Miloša iz Budve, za kupovinu nepokretnosti, po osnovu prava preče kupovine, i to njihovog sukorisničkog udjela od 1/6 idealnih djelova nepokretnosti, označene kao poslovni prostor PD8, površine 87 m² i PD), površine 98 m², objekat br. 1, izgrađene na kat.parceli br. 2791, upisane u LN br. 2756 KO Budva, za iznos od 2.000.000,00 €.

Imajući u vidu da su predmetne nepokretnosti u svojini Opštine Budva (u obimu prava 1/1), u prilogu akta, shodno članu 62 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“, br. 56/14, br. 20/15, br. 40/16 i 37/17), dostavljamo na nadležno postupanje predmetni zahtjev (sa dokumentacijom).

S poštovanjem

V.D. GENERALNE DIREKTORICE
mr Vesna Simović



Co: „OLD TOWN GROUP“ d.o.o. adresa: Jadranski put, Budva i
za Burić Miloša iz Budve, notaru Nikoli Tomanoviću, adresa: Žrtava fašizma br. 48

Bu



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za zaštitu imovine

Trg Sunca broj 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 699 037, 699 036, 699 038,
zastita.imovine@budva.me

Broj: 02-430/25-739/2
Budva, 07.07.2025.

Za: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
n/r V.D.Generalne direktorice, gospođi mr Vesni Simović

Veza : br. 10-421/25-8187/2
PREDMET : Zahtjev-ponuda za kupovinu nepokretnosti

Poštovana,

Vašim dopisom br. 10-421/25-8187/2 od 01.07.2025.godine dostavili ste nam zahtjev-ponudu pravnog lica "OLD TOWN GROUP" d.o.o. iz Budve i Burić Miloša iz Budve, za kupovinu nepokretnosti, a po osnovu prava preče kupovine. Konkretno, u dopisu ste naveli da se radi o kupovini njihovog sukorisničkog udjela od 1/6 idealnih djelova nepokretnosti, označene kao poslovni prostor PD8, površine 87m kvadratnih, objekat broj 1, izgrađene na kat.parceli 2791 KO Budva, upisane u LN br. 2756 KO Budva, za iznos od 2.000.000,00 eura.

Međutim, u prilogu akta niste dostavili ni predmetni zahtjev ni prateću dokumentaciju, a kako bismo se na osnovu istih izjasnili. Molim da nam dostavite navedenu dokumentaciju, kako bismo se upoznali sa istom.

S poštovanjem,

Obradivač
Đorđe Zenović

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Planirano	16.7.2025			
Broj	10-421/25-8187/3	Prilog	Vrijednost	



34

Prilaznik 18.07.25



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 339

Br: 10-421/25-8187/4

Podgorica, 17. jul 2025. godine

OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za zaštitu imovine
n/r – sekretaru

18-07-2025

02-430/25-739/2

Poštovani,

Shodno Vašem dopisu br. 02-430/25-739/2 od 07.07.2025. godine, u prilogu akta, ponovo prosjeđujemo kopiju cjelokupne dokumentacije koja je ovom ministarstvu dostavljena od strane Ministarstva finansija, kako bi ste postupili po predmetnom zahtjevu, kao nadležni organ za postupanje po istom, iz razloga navedenih u prethodnom dopisu, koji vam takođe prosjeđujemo kao prilog dokumentaciji.

S poštovanjem

V.D. GENERALNE DIREKTORICE
mr Vesna Simović



By

Упутњено 31.10.25

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijatu za zaštitu imovine

n/r SEKRETARU

R 690/25
OPŠTINA BUDVA
31.10.2025
02-430/25-1309/1
VGRK R 428/25

Poštovani,

Nosioci prava susvojine na nekretninama upisanim u listu nepokretnosti 2756 KO Budva pravno lice OLD TOWN GROUP d.o.o iz Budve, i Burić Miloš iz Budve a označene kao poslovni prostor PD8, površine 87m² i PD9, površine 98m², izgrađene u objektu 4 na kat parceli 2791 KO Budva, su se obratili notarskoj kancelariji sa zahtjevom da se zaključi ugovor o prodaji. Prenošenjem prava svojine na poslovnim prostorima prenosi se i pravo sukorišćenja na katastarskoj parceli u obimu od po 1/6 idealnog dijela.

Cijenu su prodavci označili na iznos 2.000.000,00 eura u korist Burić Miloša i 1.400.000,00 eura pravnom licu OLD TOWN GROUP d.o.o iz Budve.

U listu je označeno pravno stanje objekta u kojem se nalaze poslovni prostori kao spomenik kulture. U listu nije u cjelini upisano faktičko stanje. Faktičko stanje je označeno u izvještaju o procjeni vrijednosti nekretnina: Magacin u suterenu površine NP 30m², poslovni prostor na prizemlju NP 83m², stambeno-poslovni prostor na prvom spratu NP 112m², i stambeni prostor u potkrovlju NP 57m².

S pozivom na odredbe Zakona o zaštiti spomenika kulture država Crna Gora ima pravo preče kupovine na kulturnom dobru u privatnoj svojini s pozivom na odredbu člana 45 Zakona.

Stoga vam se obraćamo sa zahtjevom da se u zakonskom roku odredite i izjasnite da li je država Crna Gora zainteresovana da iskoristi svoje pravo preče kupovine.

Uvidom u list nepokretnosti predmetni objekat se nalazi na kat parceli 2791 KO Budva u sukorišćenju sa opštinom Budva u obimu prava od 2/3 idealnog dijela iz čega proizilazi da osim Ministarstva kulture i medija CG, i Opština Budva po osnovu upisanog prava sukorišćenja ima pravo preče kupovine.

Stoga vam se obraćamo da se u zakonskom roku odredite i izjasnite da li je opština Budva zainteresovana da iskoristi pravo preče kupovine u odnosu na označenu nepokretnost.

Budva 30.10.2025. godine

S poštovanjem,

Notar



Saglasni sa sadržinom podneska;

Suvlasnici:

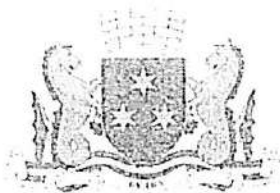
Burić Miloš

Zindović Milan

Izv dir OLD TOWN GROUP d.o.o. Budva



BU



Црна Гора
Општина Будва
Предсједник

Број: ОН-032/25-2201/2
Будва, 06.11.2025.

Секретаријату за заштиту имовине
н/р в.д. секретара Владу Ивановићу

Предмет: Инструкције везано за понуду за куповину непокретности

Веза: Ваш број 02-430/25-739/4 од 03.11.2025. године

Поштовани,

Предметним захтјевом обратили сте се за достављање инструкција везано за допис нотара Николе Томановића, који се односи на могућност да Општина Будва, сходно Закону о заштити споменика културе државе Црне Горе, има право прече куповине на културном добру у приватној својини, а које су уписане у лист непокретности 2756 КО Будва.

Овим путем Вас обавјештавамо да је предметни захтјев размотрен и да Општина Будва жели да искористи своје право из одредбе члана 45 цитираног закона.

С тим у вези, потребно је да обавијестите надлежног нотара у форми дописа, да је Општина Будва заинтересована за куповину непокретности (зграда Јадранске страже - културно-историјски споменик из 19. вијека).

Имајући у виду стратешко опредељење Општине Будва за формирање институције културног центра, куповина ове непокретности, уз оне које се налазе у њеној непосредној близини и већ су у власништву Општине Будва, у значајној мјери би омогућила реализацију наведеног циља и на тај начин у нашем граду би се успоставила кровна институција културе.

Важно је напоменути да се овај вриједни културно-историјски споменик некада налазио у власништву Општине Будва и да је, као што су и друге вриједне непокретности, отуђен, те смо мишљења да су се овим стекли услови да Општина поврати власништво над непокретношћу која представља културно добро.

С обзиром на законску процедуру, неопходно је да нас повратно информишете и доставите комплетну кореспонденцију са надлежним нотаром, како би након тога припремили одговарајуће предлоге аката и одлука, које се достављају Скупштини општине Будва на изјашњење.

С поштовањем,

ПРЕДСЈЕДНИК

Никола Јовановић



Достављено:

-Секретаријату за заштиту имовине
-а/а

ВМ

Prof. dr Slavko Rakočević,
*Ovlašćeni procjenitelj,
Ovlašćeni revizor,
Ovlašćeni interni revizor,
Sertifikovani računovoda*

tel/fax : 020 656 203

mob. 069 399 399

e-mail: slavko.rakocevic@iireg.co.me

IZVJEŠTAJ O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

koji se odnosi na:

Poslovno-stambeni objekat (Su+P+1+Pk) koji se nalazi u Opštini Budva, izgrađen na katastarskoj parceli 2791/4, evidentiranoj u LN 2756, KO Budva, satelitske koordinate objekta su 42.27754 18.83733. Površine objekta su NP= 283,21 m², odnosno BP= 345,51 m². Objekat se sastoji iz sledećih prostorija¹:

- magacin koji je u suterenu, NP= 30 m²;
- poslovnog prostora porodične zgrade na prizemlju, NP= 83 m²;
- stambeno-poslovnog prostora koji je na prvom spratu, NP= 112 m²; i
- stambenog prostora koji je u podkrovlju, NP= 57 m².



Pripremljen za:

Burić Miloša

Budva, septembar 2024. godine

¹ Skrećemo pažnju da je u LN 2756, KO Budva u dijelu KP 2791/4, u okviru podataka o objektima i posebnim djelovima objekta, evidentirana jednospratna zgrada (Pr+1) ukupne NP= 185 m² što ne odgovara stvarnom stanju na terenu, pa su podaci o etažnoj razradi predmetne nepokretnosti preuzeti iz ispisa o Novom stanju parcelacije Uprave za nekretnosti PJ Budva, ali i na bazi Elaborata etažne razrade objekta broj 4, na KP 2791 KO Budva koji je izradila geodetska firma „Geo & Arh Projekt“ doo

Bu

REZIME PROCJENE

STROGO POVJERLJIVO

Podgorica
Crna Gora

23. septembar 2024. godine

Predmet procjene je poslovno-stambeni objekat (Su+P+1+Plk) koji se nalazi u Opštini Budva, izgrađen na katastarskoj parceli 2791/4, evidentiranoj u LN 2756, KO Budva, satelitske koordinate objekta su 42.27754 18.83733. Površine objekta su NP= 283,21 m², odnosno BP= 345,51 m². Objekat se sastoji iz sledećih prostorija²:

- magacin koji je u suterenu, NP= 30 m²;
- poslovnog prostora porodične zgrade na prizemlju, NP= 83 m²;
- stambeno-poslovnog prostora koji je na prvom spratu, NP= 112 m²; i
- stambenog prostora koji je u podkrovlju, NP= 57 m².

Nepokretnost je locirana u Starom gradu Budve, ima izuzetan značaj i vrijednost zbog svoje jedinstvene lokacije, autentičnosti i kulturnog nasleđa. Smještena na izuzetno atraktivnoj poziciji, kuća ima direktan pogled na poznatu plažu Richardova Glava, što dodatno pojačava njenu atraktivnost i tržišnu vrijednost.

Lokacija i okruženje: Kuća je integrisani dio zidina Starog grada, čije kamene strukture datiraju iz vremena Venecijanske republike, a sam objekat je smješten u zoni zaštićenog područja Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro. Ova lokacija ne samo da pruža spektakularan pogled i pristup jednoj od najljepših plaža u regionu, već i stavlja objekat u srce kulturne i istorijske jezgre Budve, čineći ga izuzetno privlačnim za posjetioce i investitore.

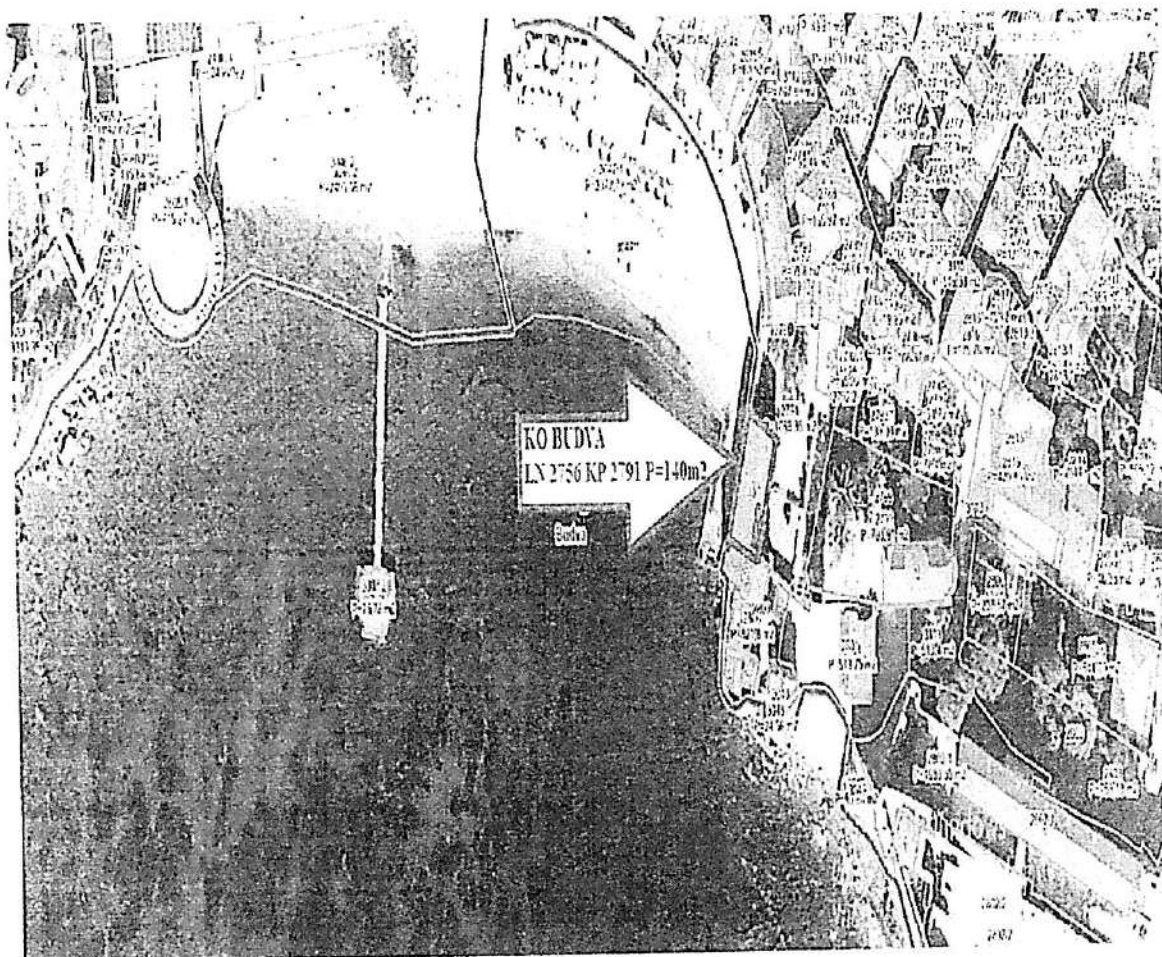
Autentičnost i arhitektonske karakteristike: Kuća odražava tradicionalni crnogorski primorski stil gradnje sa debelim kamenim zidovima i malim prozorima, što joj daje autentičan izgled koji se harmonično uklapa u istorijski kontekst okoline. Očuvanje ovakvih arhitektonskih elemenata je ključno za održavanje autentičnosti i atmosfere Starog grada.

Kulturni značaj: Kao dio istorijskog centra Budve, kuća ne samo da stoji kao svjedok prošlih vremena, već i kao ključni element u očuvanju istorijskog identiteta grada. Njena neposredna blizina s mora i uloga u istorijskoj silueti grada čine je važnim kulturnim dobrom.

Zona posebne namjene: Nalazeći se u zaštićenoj zoni, kuća ima ograničenja u pogledu izmjena i adaptacija, što ističe njen značaj i potrebu za očuvanjem. Ove restrikcije su usmjerene na očuvanje prirodnih i kulturnih resursa, što dodatno pojačava njen kulturni i istorijski značaj, kao i tržišnu vrijednost.

² Skrećemo pažnju da je u LN 2756, KO Budva u dijelu KP 2791/4, u okviru podataka o objektima i posebnim djelovima objekta, evidentirana jednospratna zgrada (Pr+1) ukupne NP= 185 m² što ne odgovara stvarnom stanju na terenu, pa su podaci o etažnoj razradi predmetne nepokretnosti preuzeti iz ispisa o Novom stanju parcelacije Uprave za nekretnine PJ Budva, ali i na bazi Elaborata etažne razrade objekta broj 4, na KP 2791 KO Budva koji je izradila geodetska firma „Geo & Arh Projekt“ doo

Ukupno gledano, kuća predstavlja rijetku priliku za sticanje dijela istorije, istovremeno nudeći moderan pristup jednoj od najljepših plaža na Jadranu. Njena autentičnost, lokacija, i kulturni značaj čine je izuzetno atraktivnom ne samo kao dom, već i kao investiciju ili turistički objekat.



Poštovani/ a,

prema Vašim instrukcijama, izvršili smo fizičku inspekciju predmetne nepokretnosti, prikupili sve dostupne relevantne podatke i izvršili procjenu njene tržišne vrijednosti.

Naše mišljenje o vrijednosti zasnovano je na Opštim pretpostavkama i ograničenjima, iznijetim u Prilogu II ovog izvještaja. Izjavljujemo da nemamo nikakav konflikt interesa u vezi sa preduzimanjem ovog zadatka. U skladu sa potkrepljujućim podacima iz ovog izvještaja, smatramo da Tržišna vrijednost predmeta procjene, na osnovu tekućih vrijednosti i na dan procjene iznosi:

LN	KO	KATASTARSKA PARCELA	VRSTA NEKRETNINE	KOORDINATE LOKACIJE	m ²	CIJENA	VRIJEDNOST
2756	Budva	2791	Poslovno stambena zgrada	42.27754 18.83733	283	12.495,87	3.536.331,21 €
UKUPNO ZAOKRUŽENO:					283	12.495,87	3.500.000,00 € ³

Procjenu treba posmatrati kao «gornju granicu» ostvarive vrijednosti. Naglašavamo da je procjena vrijednosti pripremljena sa dobrom namjerom i na osnovu pažljive analize podataka i informacija koje su nam bile dostupne, ali ne možemo garantovati za prezentovane vrijednosti i za kupoprodajne transakcije na osnovu tih vrijednosti.

Informacije i pretpostavke na kojima je zasnovana ova procjena sadržane su u izvještaju.


Prof. dr Slavko Rakočević

Ovlašćeni procjenitelj i Sudski vještak
Mob: +382 69 399 399

Član tima:

Milan Lekić, spec. sci. arh
Ovlašćeni procjenitelj nekretnina

Jovana Rađević
saradnik u procjeni

³ Tržišna vrijednost predmetne nekretnine je procijenjena na bazi reprezentativnih komparativa, ali i činjenice da:

- Vrijednost izvršenih građevinskih radova u drugom kvartalu 2024. godine veća je za 2,8% u odnosu na drugi kvartal 2023. godine, dok je za 2,3% veća u odnosu na prvi kvartal 2024. godine.
- Izvršeni efektivni časovi ostvareni na gradilištima u drugom kvartalu 2024. godine veći su za 1,2% u odnosu na drugi kvartal 2023. godine, dok su za 0,8% veći u odnosu na prvi kvartal 2024. godine.
- tokom II kvartala 2024. godine zabilježen prosječan pad troškova nabavke zemljišta u primorskom regionu u iznosu od 3,10 % u odnosu na 30.06.2023. godine, dok su troškova nabavke zemljišta na 30.06.2024. godine isti u odnosu na 30.06.2022. godine;

(Izvor: <http://www.mimslat.org>)

17.11.2025 18.11.2025

CRNA GORA
NOTAR
NIKOLA TOMANOVIĆ
BUDVA
Ul. Žrtava fašizma 48

18-11-2025

02-430/25-739/5

OPŠTINA BUDVA
SEKRETARIJAT ZA ZAŠTITU IMOVINE
n/r Vladu Ivanoviću VD sekretaru

PREDMET: DOPUNA u predmetu vaš broj 02-430/25-739/5

U skladu sa Vašim dopisom od 10.11.2025.godine, obavijestio sam vlasnike predmetne nepokretnosti upisane u LN 2756 KO Budva koji su mi dostavili Izvještaj o procjeni vrijednosti nekretnina od septembra 2024.godine.

U prilogu ovog podneska se dostavlja Izvještaj o procjeni vrijednosti nekretnina od septembra 2024.godine, koji je ovom notar dostavio Miloš Burić – jedan od suvlasnika predmetne nepokretnosti.

Napominjem da ne posjedujem drugu dokumentaciju, osim LN 2756 KO Budva koji se nalazi i u prilogu procjene, tako da ukoliko Vam je potrebno još nešto od dokumentacije potrebno je isto zatražiti od podnosioca zahtjeva odnosno od suvlasnika nepokretnosti Miloša Burića – adresa: Budva ul 13 (trinaesta) broj 9, i od pravnog lica „Old Town Invest Group“ d.o.o. - adresa: Budva, Jadranski put bb.

S poštovanjem,

U Budvi, 18.11.2025. godine

Notar

Nikola Tomanović



BM

MINISTRATVO FINANSIJA Podgorica

n/r ministru Vuković Novici

MINISTRATVO KULTURE I MEDIJA Podgorica

n/r ministru Dr Vujović Tamari

Poštovani,

Nosioci prava svojine na nekretninama upisanim ulistu nepokretnosti 2756 KO Budva pravno lice OLD TOWN GROUP d.o.o iz Budve, i Burić Miloš iz Budve a označene kaoposlovni prostor PD8,površine 87m² i PD9, površine 98m², izgrađene u objektu 1 na kat parceli 2791 KO Budva, su se obratili notarskoj kancelariji sa zahtjevom da se zaključi ugovor o prodaji. Prenošenjem prava svojine na poslovnim prostorima prenosi se i pravo sukorišćenja na katastarskoj parceli u obimu od po 1/6 idealnog dijela.

Cijenu su prodavci označili na iznos 2.000.000,00 eura.

U listu je označeno pravno stanje objekta u kojem se nalaze poslovni prostori kao spomenik kulture.

S pozivom na odredbe Zakona o zaštiti spomenika kulture država Crna Gora ima pravo preče kupovine na kulturnom dobru u privatnoj svojini s pozivom na odredbu člana 45 Zakona.

Stoga vam se obraćamo sa zahtjevom da se u zakonskom roku (60 dana) odredite i izjasnite da li je država Crna Gora zainteresovana da iskoristi svoje pravo preče kupovine.

Budva 11.06.2025. godine

S poštovanjem,

Notar

Nikola Tomanović

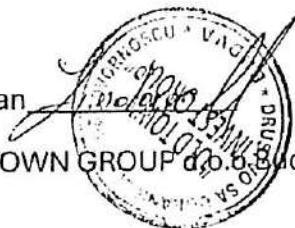
Saglasni sa sadržinom podneska;

Suvlasnici;

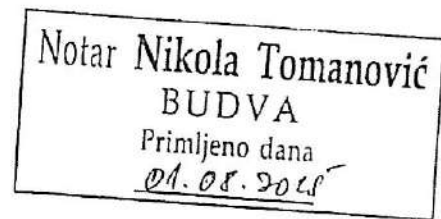
Burić Miloš

Zindović Milan

Izv dir OLD TOWN GROUP d.o.o Budva



134



Notaru NIKOLI TOMANOVIĆU

Budva

PREDMET obavještenje

Obraćam Vam se ovim podneskom i sa obavještenjem da zbog promijenjenih okolnosti, i nepostizanja dogovora sa drugim nosiocem prava susvojine na nekretninama upisanim u listu nepokretnosti **2756 KO Budva** koje su određene kao dva poslovna prostora izgrađena u objektu 4 na kat parceli 2791 označena kao PD8, spratnosti P, površine 87m², PD9, spratnosti P1, površine 98m², u mojoj susvojini u obimu od po 1/2 idealnog dijela, kao i pravo sukorišćenja na kat parceli u obimu od po 1/6 idealnog dijela, **odustajem od tražene kupoprodaje.**

U Budvi 31.07. 2025. godine

Burić Miloš

A handwritten signature in dark ink, appearing to be "MB", written over a horizontal line.

30

Primljeno 10.12.2025

R. 690/25

CRNA GORA
NOTAR
NIKOLA TOMANOVIĆ
BUDVA
Ul. Žrtava fašizma 48

15-12-2025

02-430/25-739/6

OPŠTINA BUDVA
SEKRETARIJAT ZA ZAŠTITU IMOVINE
BUDVA

PREDMET: vaš broj 02-430/25-739/6

U skladu sa vašim dopisom broj 02-430/25-739/6 od 26.11.2025.godine, pojašnjavam da je tačno da su preko moje kancelarije Prodavci obavijestili odnosno uputili ponudu za otkup shodno pravu preče kupovine Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Crne Gore kao i Ministarstvu kulture Crne Gore za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 2.000.000,00 eura. Iz navedenih Ministarstava su me obavijestili da su prosljedili ponude opštini Budva na izjašnjenje.

Nakon toga, dana 01.08.2025.godine me je jedan od Prodavaca Miloš Buriš obavijestio pismenim putem da zbog promijenjenih okolnosti odustaje od prodaje predmetne nepokretnosti. Navedeno pismeno obavještenje Vam dostavljam u prilogu ovog podneska.

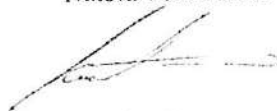
Zatim su prodavci dana 31.10.2025.godine opet zamolili da preko moje kancelarije dostave novu ponudu opštini Budva jer su pronašli novog kupca za predmetne nepokretnosti u iznosu od 3.500.000,00 eura, a koju ponudu ste primili.

Ovo je sve što su mene kao notara obavijestili prodavci, pa za sve ostale informacije Vas molim da kontaktirate direktno prodavce odnosno uputioce ponude za otkup i to: Miloša Burića – adresa Budva, ul. 13 (trinaesta) broj 9 i Old Town Invest Group d.o.o. – adresa: Budva, Jadranski put bb.

U Budvi, 08.12.2025. godine

Notar

Nikola Tomanović



BU

Priloga 24.12.25

24-12-2025

02-430/25-1550/1

OPŠTINI BUDVA
Sekretaru Sekretarijata za zaštitu imovine
g-dinu Ivanović Vladu

Osnovom Vašeg zahtjeva broj 02-430/25-739/8, dostavljam sledeće

OBAVJEŠTENJE

- Ponuda koju smo bili obavezni dostaviti shodno Zakonu, a zbog prava preče kupovine, nije bila kompletna u smislu kupoprodajne cijene oba suvlasnika, već je u istoj omaškom izostavljen drugi dio kupoprodajne cijene od 1.500.000,00€ koji treba pripasti D.O.O. "Old Town Invest Group" Budva, već je tretiran samo dio kupoprodajne cijene u iznosu od 2.000.000,00€, koji shodno međusobnom dogovoru treba pripasti drugom suvlasniku Burić Milošu, pa su ovo razlozi zbog kojih je Burić Miloš dopisom odustao od prodaje.

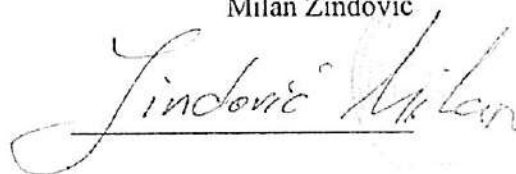
- U svakom slučaju kupoprodajna cijena za oba suvlasnička dijela iznosi ukupno 3.500.000,00€, od kojih 2.000.000,00€ potražuje Burić Miloš, a 1.500.000,00€ potražuje D.O.O. "Old Town Invest Group" Budva, bez obzira na suvlasničke udjele, a shodno našem međusobnom dogovoru.

- Gore definisana cijena je svakako dogovorena sa kupcem i nije podložna korekcijama, a Država Crna Gora i Opština Budva, shodno pravu preče kupovine, ukoliko im je cijena prihvatljiva, mogu iskoristiti to svoje zakonsko pravo i kupiti nepokretnosti pod istim uslovima kao i kupac sa kojim imamo dogovor.

- Kao što Vam je poznato, radi se o specifičnoj prodaji i Zakonom definisanoj obavezi nas kao prodavaca da Vam prethodno ponudimo pod istim uslovima, pa s tim u vezi očekujemo od Vas da nas o tome obavijestite u razumnom roku, jer kao što vidite, mi Vas nismo osujetili niti spriječili da ostvarite Vaše zakonom određeno pravo – pravo preče kupovine, a takode očekujemo od Vas da i Vi postupite na isti način, pa ukoliko niste zaista zainteresovani, nas obavijestite o tome kako mi kao prodavci ne bi bili uskraćeni za svoja prava da raspoložemo svojom imovinom sa kupcem koji je izrazio jasnu namjeru da kupi ove nepokretnosti i koji strpljivo čeka Vaše određenje u odnosu na ovu pravnu situaciju.

Izvršni direktor
D.O.O. "Old Town Invest Group" Budva

Milan Zindović



BL

Primljeno 24.12.25

24-12-2025

02-430/25-739/10

Veza: Vaš broj 02-430/25-739/9

OPŠTINI BUDVA
Sekretarijatu za zaštitu imovine
V.D. Sekretaru gospodinu Vladu Ivanoviću

OBAVJEŠTENJE

Povodom Vašeg zahtjeva broj gornji od 12.12.2025. godine, koji sam primio dana 22.12.2025. godine, vezano za dostavljenu Vam ponudu za kupovinu nepokretnosti, shodno zakonskoj odredbi o pravu preče kupovine, a u odnosu na navodnu razliku u cijeni između prethodne ponude od 16.06.2025. godine, i ponude od 31.10.2025. godine, obje dostavljene posredstvom notara Nikole Tomanovića, obavještavam Vas sledeće.

Procijenjena vrijednost predmetnih nepokretnosti, a shodno izvještaju o procjeni vrijednosti nekretnina od septembra 2024. godine, koji je sačinio ovlašćeni procjenitelj prof. dr. Slavko Rakočević, iznosi 3.500.000,00€, a koji izvještaj Vam je na jedan od Vaših zahtjeva dostavljen.

U ponudi od 16.06.2025. godine, koju je notar Nikola Tomanović dostavio Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a koju ponudu je ovo Ministarstvo dostavilo Opštini Budva, potkrala se greška, na način što je istaknuta kupoprodajna cijena od 2.000.000,00€, a koja se odnosi samo na moj suvlasnički udio od 1/2 svih predmetnih nepokretnosti, dok je očigledno greškom izostavljen dio kupoprodajne cijene, koja zaključenjem Ugovora o kupoprodaji treba pripasti drugom suvlasniku sa istim suvlasničkim udjelom – pravnom licu OLD TOWN INVEST GROUP DOO Budva, a koja greška je upravo bila razlog da dana 01.08.2025. godine, ja kao jedan od prodavaca obavijestim pismenim putem da zbog promijenjenih okolnosti odustajem od prodaje predmetne nepokretnosti. Nakon toga, posredstvom notara Nikole Tomanovića, OLD TOWN INVEST GROUP DOO Budva i ja, kao suvlasnici, dana 31.10.2025. godine, zbog zakonske obaveze koju imamo, a s obzirom na činjenicu da je predmetni objekat kulturno dobro, te da je zemljište na kojem je izgrađen upisano kao pravo sukorišćenja sa Opštinom Budva, dostavili smo ponudu na iznos od 3.500.000,00€, tj. na iznos procijenjene vrijednosti predmetnog objekta, a ovo shodno naprijed navedenoj procjeni i u skladu sa dogovorom koji imamo sa trećim licem i koje ima namjeru na ovaj iznos kupoprodajne cijene sa nama prodavcima zaključiti Ugovor o kupoprodaji, a u čemu nas objektivno sprečava pravo preče kupovine, koje pravo ima Država Crna Gora i Opština Budva, shodno Zakonu.

S obzirom na činjenicu da ste se izjasnili svojim dopisom broj: 02-430/25-739/5 od 10.11.2025. godine, da je Opština Budva zainteresovana da iskoristi svoje pravo po osnovu čl.45 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, te da do danas, do zaključenja Ugovora o kupoprodaji nije došlo, još jednom Vam potvrđujemo činjenicu da kupoprodajna cijena za predmetne nepokretnosti iznosi 3.500.000,00€ (tri miliona i pet stotina hiljada eura), te da ukoliko Vam ista nije prihvatljiva, da nas o tome obavijestite, kako bismo realizovali dogovor sa kupcem u smislu zaključenja Ugovora, a ukoliko Vam je predmetna kupoprodajna cijena prihvatljiva, te kod činjenice da imate pravo preče kupovine, zaključimo kupoprodajni Ugovor sa vama na način što bi moj dio kupoprodajne cijene za moj suvlasnički udio iznosio 2.000.000,00€, a drugi suvlasnički udio bi iznosio 1.500.000,00€, što ukupno čini iznos kupoprodajne cijene od 3.500.000,00€.

U Budvi, dana 24.12.2025. godine

Burić Miloš

