

CRNA GORA

NOTAR

Igor Stijović

Podgorica

ul. Novaka Miloševa br. 48



Crna Gora - Glavni grad - Podgorica

DIREKCIJA ZA IMOVINU

Ul. Jovana Tomaševića 2A, Podgorica

Broj: 13-430/20-90

Datum: 02.11.2023

Dana 02.11.2023. (drugog novembra dvijehiljadvedesettreće) godine u 11:00 (jedanaest)h preda mnom, dolje potpisanim Notarom Igorom Stijovićem, sa službenim sjedištem u Podgorici, ul. Novaka Miloševa broj 48, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis **Ugovora o prodaji nepokretnosti sa elementima ugovora o hipoteci**, istovremeno su pristupila sljedeća lica:-----

-Za Direkciju za imovinu Glavnog grada - Podgorica, !

-Igor Lakušić,

Notar vrši uvid u:-----

- Identifikacione isprave za punomoćnika Prodavca, Kupca;-----
- Notarski zapis „Punomoćje“ poslovne oznake UZZ br. 1509/2023 od 15.08.2023. godine sačinjenog u formi notarskog zapisa kod notara Vladana Bekana;-----
- Specijalno punomoćje Glavnog grada - Direkcija za imovinu broj 13-430/20-90 od dana 27.10.2023. godine dato od strane vd direktorke Milice Kadović;-----
- List nepokretnosti br. 5842 KO Podgorica II, preuzet dana 02.11.2023. godine sa sajta Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica; -----
- Odluka broj 01-018/23-8102 o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu u postupku legalizacije bespravnog objekta na urbanističkoj parceli UP165 u zahvatu DUP-a „Zagorič 5“, zona E u Podgorici od dana 16.10.2023. godine donešena od strane Gradonačelnice prof. dr Olivera Injac;-----
- Izveštaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti - građevinskog zemljišta na kat. parceli br. 4601/314 KO Podgorica II, u sklopu urbanističke parcele broj UP165 DUP-a „Zagorič 5“ zona E u Podgorici, od maja 2023. godine sačinjen od strane Direkcije za imovinu Glavnog grada broj 13-430/20-90;-----
- Izveštaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretne imovine koji se odnosi na stambeno porodičnu zgradu, objekat br. 77 na kat. parceli br. 4601/314 KO Podgorica II na UP 165 u zoni E DUP-a „Zagorič 5“ od februara 2023. godine sačinje od strane sudskog vještaka i procjenitelja dipl.ing.građ. Olivera Grahovac;-
- Rješenje NKCG-PG 197/2023 od dana 19.10.2023. godine;-----

Ugovorne strane izjavljuju da, u potpunosti prihvataju i odgovaraju za tačnost navedenih isprava, te snose odgovornost bez obaveze notara da ih lično provjerava. Ugovarači izričito zahtijevaju da se, na osnovu podataka, iz gore navedenih isprava sačini ovaj ugovor. Nakon što su navedene isprave stavljene na uvid, one se u običnoj kopiji, nakon što je utvrđena njihova identičnost sa originalom ili ovjerenom kopijom,

prilažu uz izvornik ovog notarskog zapisa.

PRETHODNE NAPOMENE

Ugovorne strane izjavljuju da žele da zaključe ugovor o prodaji građevinskog zemljišta koje je u svojini Države Crne Gore, sa pravom raspolaganja Glavnog grada – Podgorice u zahvatu DUP-a „Zagorič 5“ zona E u Podgorici, koju čini katastarska parcela broj 4601/314 KO Podgorica II.

-Po punomoćju iz zapisa UZZ 1509/2023, notar konstatuje da je ovdje prisutni punomoćnik ovlašten za potpisivanje ovog notarskog zapisa:

-Uvidom u List nepokretnosti br. 5842 KO Podgorica II, notar konstatuje da su u:

-listu „A“ upisane nepokretnosti označene kao:

-kat. parcela broj 4601/314, broj zgrade 77, po načinu korišćenja „Zemljište ispod Porodične stambene zgrade“ površine 86 m²;

-kat. parcela 4601/314, po načinu korišćenja „Građevinska parcela“, površine 131 m²;

U listu „B“, kao vlasnik upisana je Država Crna Gora – subjekt raspolaganja Glavni grad Podgorica u vlasničkom obimu prava 1/1;

-U listu „V“ upisane nepokretnosti označene kao:

„Porodična stambena zgrada“, na katastarskoj parceli br. 4601/314, broj zgrade 77, spratnosti Prizemna zgrada sa potkrovljem, površine 86m²;

„Stambeni prostor-duplex“, na kat. parceli 4601/314, broj zgrade 77, PDI, spratnosti P. površine 133m²;

-na kojoj je kao vlasnik upisan Lakušić Igor, u vlasničkom obimu prava 1/1;

-u listu „G“ na predmetnim nepokretnostima postoji upisani tereti i ograničenja „NEMA DOZVOLA I GRAĐENJE NA TUĐEM ZEMLJIŠTU“;

Nakon što je notar ispitao i uvjerio se u pravu volju ugovarača, podučio ih o dometima i pravnim posljedicama namjeravanog pravnog posla, te ustanovio da su sposobne i ovlaštene za njegovo preduzimanje, kao i to da se nepokretnost koja je predmet ovog pravnog posla nalazi na službenom području ovog notara, ugovorne strane saglasno izjavljuju da zaključuju sljedeći:

UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI SA USPOSTAVLJANEM HIPOTEKE

I PREDMET PRODAJE

1.1.Predmet prodaje su nepokretnosti upisane u Listu nepokretnosti broj 5842 KO Podgorica II, i označene kao:

-kat. parcela broj 4601/314, broj zgrade 77, po načinu korišćenja „Zemljište ispod Porodične stambene zgrade“ površine 86 m²;

-kat. parcela 4601/314, po načinu korišćenja „Građevinska parcela“, površine 131 m²;

II PRODAJA

2.1.Prodavač se obavezuje prenijeti na kupca pravo svojine u obimu 1/1 na nepokretnosti iz tačke I ovog ugovora, a Kupac se obavezuje Prodavcu isplatiti prodajnu cijenu, kako će to niže biti objašnjeno.

Notar je upozorio ugovorne strane, naročito Kupca-Hipotekarnog dužnika o zakonskom statusu bračne imovine, da je ova ugovor pravno valjan samo ako su nepokretnosti koje su predmet uspostavljanja

hipoteke njegova isključiva svojina, a za opterećenje nepokretnosti u zajedničkoj svojini potrebna je saglasnost bračnog druga, pa isti izjavljuje da je neoženjen.

III CIJENA

3.1. Prodajna cijena nepokretnosti iz tačke I ovog ugovora za period otplate na 20 godine, iznosi 12.369,00 € (dvanaest hiljadatristotinešezdesetdevet i 00/100), koju će Kupac isplaćivati Prodavcu, u 240 (dvjestačetdeset) jednakih mjesečnih rata od po 51,54 € (pedesetjedan i 54/100), na račun Prodavca broj 540-2663-13 kod Erste banke AD Podgorica, s tim što prva rata za uplatu dospijeva u roku od 8 dana od dana zaključivanja ugovora.

S tim što ukoliko kupac zakasni sa plaćanjem duže od tri mjeseca smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga i može se pokrenuti postupak prinudne naplate.

3.2. Notar upozorava Prodavca, na mogućnost obezbjeđenja izvršenja preuzetih ugovornih obaveza ugovornih strana i vrste obezbjeđenja, posebno na mogućnost adekvatnog osiguranja Prodavca, u vezi sa plaćanjem cijene od strane Kupca, kao što je uplata iznosa prodajne cijene na notarski račun za stranke, te na mogućnost izdavanja djelimičnik otpravaka notarskog zapisa koji neće sadržati clausulu intabulandi, sve dok Prodavac ne pruži dokaz notaru o isplati cjelokupne prodajne cijene od strane Kupca.

Nakon upozorenja od strane notara, Prodavac izričito izjavljuje, sa čime se saglašava Kupac, kako slijedi: Prodavac će u posebnoj ispravi dati saglasnost za prenos prava svojine (clausula intabulandi) na Kupca nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene, što Kupac prihvata i ne traži bilo kakvo obezbjeđenje, budući da će mu Prodavac omogućiti upis prava svojine na predmetnim nepokretnostima odmah nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.

-U skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, zbog isplate prodajne cijene na rate, Prodavac zahtijeva da se na nepokretnostima koje su predmet prodaje upiše Predbilježba prava svojine u korist Kupca koja ima trajati sve dok Kupac ne isplati cjelokupnu kupoprodajnu cijenu. Prodavac takođe izjavljuje da će se obezbijediti na način što će uspostaviti hipoteku u njegovu korist i predvidjeti podvrgavanje neposrednom izvršenju na predmetnim nepokretnostima koje ovim ugovorom stiče Kupac, te aktiviranje hipoteke u slučaju neizvršavanja preuzetih obaveza plaćanja mjesečnih rata od strane Kupca, shodno prethodno navedenim odredbama. Prodavac izjavljuje da, ne traži nikakva druga obezbjeđenja.

IV ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE

4.1. Prodavac izjavljuje da mu nikakvi skriveni nedostaci na predmetnoj nepokretnosti nisu poznati. Kupac je obišao predmetnu nepokretnost i izjavljuje da je upoznat sa njenim stanjem, te da ga kupuje u viđenom stanju.

4.2. Prodavac garantuje Kupcu, da predmetna nepokretnost nije pod zabranom raspolaganja, da ne postoji zakonska, sudska, ili na drugi način ustanovljena ograničenja za prenos prava svojine na predmetnoj nepokretnosti: da je predmetna nepokretnost slobodna od upisanih i neupisanih prava trećih lica, tereta i ograničenja, da na nepokretnostima treća lica ne polažu pravo preče kupovine, niti bilo koje drugo stvarno ili obligaciono pravo, kao i da je ne terete nikakva potraživanja osigurana neuknjiženom hipotekom, kamate porezi i doprinosi.

4.3. Ukoliko se pojavi treće lice, koje istakne osnovano potraživanje u odnosu na predmetnu nepokretnost, Prodavac je dužan da, o svom trošku i u zakonskom roku, ukloni predmetne pravne nedostatke u razumnom roku, a ukoliko mu Prodavac ne pruži zaštitu od evikcije, Kupac može raskinuti ovaj ugovor i

tražiti povraćaj prodajne cijene i zahtijevati da mu Prodavac nadoknadi štetu. Pravo kupca na traženje zaštite od prodavca uslijed pravnih nedostataka gasi se istekom godine dana od saznanja za postojanje pravnih pretenzija trećeg.

V PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI

5.1. Nepokretnost koja je predmet prodaje je već u državinskom posjedu Kupca te su time prešli i sve koristi, tereti i opasnosti, dok će u vlasnički posjed preći nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.

VI SAGLASNOST ZA UPIS PREDBILJEŽBE UGOVORA

6.1 Prodavac je saglasan da se na osnovu ovog ugovora, bez njegove dalje saglasnosti ili prisustva, kod Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica na kat. parcelama upisanim u listu „A“ Lista nepokretnosti 5842 KO Podgorica II, bliže označenim u tački 1.1. ovog ugovora, upiše:-----
-Predbilježba prava svojine u korist Kupca Igora Lakušića, iz Podgorice, JMB 0605968214011, uz ispunjenje uslova iz ovoga Ugovora, a to je da se pravo svojine ima upisati na kupca nakon otplate cjelokupne kupoprodajne cijene zemljišta iz tačke 1.1. ovog Ugovora.

VII ODOBRENJA I PRAVO PREČE KUPOVINE

7.1 U konkretnom slučaju, ispitavši sve okolnosti, notar je saopštio strankama da prodaja predmetne nepokretnosti po ovom ugovoru ne podliježe nikakvim odobrenjima, ne postoji zakonsko pravo preče kupovine, niti je upisano ugovoreno pravo preče kupovine, a Prodavac istovremeno izjavljuje da ne postoji neupisano pravo preče kupovine.

VIII POTRAŽIVANJE KOJE SE OBEZBIJEĐUJE

8.1. Potraživanje koje se obezbijедуje ovim ugovorom predstavlja iznos prodajne cijene 12.369,00 € (dvanaest hiljadatristotinešezdesetdevet i 00/100), koju će Kupac isplaćivati Prodavcu, u 240 (dvjestačetdeset) jednakih mjesečnih rata od po 51,54 € (pedesetjedan i 54/100).

IX PREDMET HIPOTEKE

9.1. Predmet hipoteke su nepokretnost upisana u Listu nepokretnosti 5842 KO Podgorica II, i označene kao:

-„Porodična stambena zgrada“, na katastarskoj parceli br. 4601/314, broj zgrade 77, spratnosti Prizemna zgrada sa potkrovljem, površine 86m².

-„Stambeni prostor-duplex“, na katastarskoj parceli 4601/314, broj zgrade 77, PD1, spratnosti P, površine 133m².

9.2. Kupac kao Hipotekarni dužnik je saglasan da se, u slučaju povećanja vrijednosti nepokretnosti za vrijeme trajanja hipoteke, hipoteka odnosi i na svako poboljšanje nepokretnosti.

Pod poboljšanjem nepokretnosti podrazumijeva se izgradnja i dogradnja objekta (posebnih djelova), promjena kulture zemljišta, povećanje površine nepokretnosti pripajanjem susjednih katastarskih parcela i/ili posebnih djelova i slično, odnosno svi slučajevi u kojima je vrijednost nepokretnosti u apsolutnom iznosu veća nego prije poboljšanja), a sve u skladu sa članom 309. stav 2. Zakona o svojinsko-pravnim odnosima (»Sl.list CG« br.19/09) (ekstenzivnost hipoteke).

X UPIS HIPOTEKE

-10.1. Kupac, kao Hipotekarni dužnik i Prodavac, kao Hipotekarni povjerilac, izjavljuju da su saglasni da se radi obezbijedenja potraživanja koja Prodavac ima prema Kupcu, a koja su utvrđena članom IX ovog ugovora, a po osnovu ovog ugovora, na nepokretnosti bliže opisanoj u članu X ugovora, upiše hipoteka I reda u korist Prodavca-Glavnog grada Podgorice, pod uslovima i na način utvrđen ovim ugovorom.

-10.2. Ugovorne strane su saglasne da se, u korist Prodavca kao Hipotekarnog povjerioca, pored hipoteke, na predmetnom stanu upišu i zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja kao i neposredne izvršnosti, bez njegove prethodne saglasnosti.

XI IZVRŠNOST NOTARSKOG ZAPISA

11.1. Notar ukazuje Kupcu, kao Hipotekarnom dužniku, na zakonsku mogućnost Prodavca kao Hipotekarnog povjerioca, koja je propisana odredbom člana 54 stav 2 Zakona o notarima, da zahtijeva u svrhu plaćanja obezbijedenog potraživanja, neposredno nakon dospelosti, izvršenje na predmetnoj nepokretnosti, ako je dužnik na ovo izričito pristao, te da za izvršnost ovog notarskog zapisa nije potrebna nikakva dalja aktivnost izvršnog suda, kao i posljedice takvog pristanka, pa Kupac kao hipotekarni dužnik izjavljuje:

PRISTANAK NA PODVRGAVANJE NEPOSREDNOM PRINUDNOM IZVRŠENJU

Kupac kao Hipotekarni dužnik, izričito pristaje na izvršenje bez odlaganja, u korist Hipotekarnog povjerioca-Prodavca, nakon dospelosti obezbijedenog potraživanja, na osnovu ovog pravnog posla, u pogledu opterećene nepokretnosti, na način da je prinudno izvršenje dopušteno protiv svakog vlasnika te nepokretnosti.

11.2. U svrhu izvršenja, otpis ovog notarskog zapisa će biti izdat Hipotekarnom povjeriocu na njegov zahtjev, na osnovu izvoda iz Poslovnih knjiga povjerioca, a koje se prema Zakonu smatraju vjerodostojnim ispravama, kojima se dokazuje dospelost potraživanja.

11.3. Notar je upozorio Kupca kao Hipotekarnog dužnika da je pristao na izvršenje bez odlaganja, nakon dospelosti obezbijedenog potraživanja, objasnio mu pravne posljedice takve izjave. Nakon prednjeg upozorenja Hipotekarni dužnik izjavljuje da pristaje na neposredno prinudno izvršenje bez odlaganja.

XII OBAVEZE KUPCA KAO HIPOTEKARNOG DUŽNIKA

Notar je poučio Kupca kao hipotekarnog dužnika na njegove zakonske obaveze:

12.1. Da je Kupac kao vlasnik nepokretnosti koju stiče ovim ugovorom, dužan čuvati sa pažnjom dobrog privrednika, odnosno dobrog domaćina, te da je dužan da obavijesti Hipotekarnog povjerioca o svim promjenama koje nastanu na nepokretnostima, a naročito o pogoršanju njihovog stanja ili gubljenju vrijednosti, inače odgovara za prouzrokovanu štetu.

12.2. Da mu se sva pismena po osnovu založne izjave uručuju lično ili upućuju na adresu iz ove založne izjave, da se pismena smatraju dostavljenim danom prijema, odnosno danom predaje preporučene pošiljke pošti, te da je dužan pismeno obavijestiti Hipotekarnog povjerioca o svakoj promjeni adrese stanovanja, u suprotnom, saglašava se da će se svaka dostava pismena smatrati urednom, danom predaje preporučene pošiljke pošti, bez obzira da li je dostava uspjela ili ne.

-12.3. Ukoliko dođe do prodaje nepokretnosti u postupku vansudske ili sudske prodaje, hipotekarni dužnik se upozorava, da je u obavezi, da opterećenu nepokretnost oslobodi od lica i pokretnih stvari koje nisu

B

H

pripateći nepokretnosti, u roku od najviše 15 (petnaest) dana, od dana prodaje nepokretnosti.-----
-12.4. Da garantuje da je isključivi i jedini vlasnik hipotekovane nepokretnosti, da na njoj ne postoje prava trećih lica ili drugih tereta, da ne postoje bilo kakve pravne smetnje za uspostavljanje tereta hipoteke u korist Hipotekarnog povjerioca, te da je Hipotekarni povjerilac ovlašten da suprostavi svoje pravo svim trećim licima, kao i hipotekarnom dužniku, a posebno da zahtijeva zaštitu povrijeđenog -----

XIII NAČIN NAMIRENJA-----

13.1. Kupac kao Hipotekarni dužnik je saglasan da hipotekarni povjerilac može da zahtijeva, na način propisan zakonom, namirenje svog potraživanja iz vrijednosti navedene nepokretnosti prije povjerilaca koji na njoj nemaju hipoteku, kao i prije povjerilaca koji su hipoteku na njoj stekli poslije njega, bez obzira na promjenu vlasnika opterećene nepokretnosti.-----

13.2. Hipotekarni dužnik je **poučen i upozoren** od strane notara, na pravo Hipotekarnog povjerioca da traži namirenje obezbijedenog potraživanja iz opterećene nepokretnosti, ukoliko Korisnik kredita neredovno i neuredno izmiruje novčane i druge obaveze i kasni u ispunjenju preuzetih obaveza, kao i o načinu namirenja, ukoliko obezbijedeno potraživanje ne bude namireno u roku dospelosti.-----

13.3. Hipotekarni dužnik je saglasan da Hipotekarni povjerilac obezbijedeno potraživanje, uvećano za ostala sporedna potraživanja, te troškove prinudne naplate, namiri **vansudskom ili sudskom prodajom**, u skladu sa odredbama Zakona o izvršenju i obezbijedenju (Sl.list CG br. 36/11) i Zakona o svojinsko-pravnim odnosima (Sl.list CG br.19/09). Prodaja će biti povjerena **javnom izvršitelju, advokatskoj kancelariji iz Podgorice, ili registrovanoj agenciji za promet nekretnina, po izboru Hipotekarnog povjerioca**. Dokaz o visini i postojanju duga predstavljaće izvod iz poslovnih knjiga Hipotekarnog povjerioca.-----

13.4. Hipotekarni dužnik je saglasan i ovlašćuje Hipotekarnog povjerioca da u ukoliko započne postupak prinudne naplate sve podatke o nepokretnosti, koja je predmet hipoteke, učini dostupnim trećim licima, u cilju što bolje prodaje nepokretnosti opterećene hipotekom. Ukoliko dođe do prodaje nepokretnosti u postupku vansudske ili sudske prodaje hipotekarni dužnik je u obavezi da hipotekovanu nepokretnost oslobodi od lica i pokretnih stvari koje su pripadale nepokretnosti, u roku od 15 dana od dana prodaje nepokretnosti.-----

XIV POUKE I UPOZORENJA:-----

-Pored upozorenja na domete, značaj i posljedice ovog pravnog posla, kao i pouka i upozorenja iznijetih u prethodnim tačkama ovog notarskog zapisa, notar je poučio i upozorio ugovorne strane na sljedeće:-----

14.1. da se pravo svojine na predmetnim nepokretnostima stiče tek upisom u katastar nepokretnosti;-----

14.2. da će notar, po službenoj dužnosti otpisak ovog ugovora-notarskog zapisa dostaviti Upravi za katastar i državnu imovinu-PJ Podgorica, Upravi prihoda i carina i Upravi lokalnih javnih prihoda;-----

14.3. na mogućnost upisa zakonske hipoteke na predmetnim nepokretnostima ukoliko Prodavac ima neplaćene poreze, te da bi bilo cijelishodno pribaviti uvjerenje o plaćenom porezu, pa ugovorne strane izjavljuju da odustaju od te vrste provjere.-----

14.4. na posljedice ograničenja i isključenja od odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke, kao i za ograničenje javno-pravne prirode koja Kupcu nisu bila poznata, a ako je Prodavac za njih znao ili je mogao znati, odnosno znao da se mogu očekivati, a nije ih saopštio Kupcu.-----

14.5. Notar, takođe, ukazuje :-----

14.5.1. da ovaj pravni posao podliježe plaćanju poreza na promet nepokretnosti u visini od 3% od vrijednosti utvrđene u ovom ugovoru;-----

14.5.2. da je sticalac odnosno kupac obaveznik plaćanja poreza na promet nepokretnosti.-----

- 14.5.3. da se porez plaća u roku od 15 dana od dana sačinjavanja ovog zapisa i to podnošenjem poreske prijave Poreskoj upravi-Filijala Podgorica, zajedno sa dokazom o plaćenom porezu na promet, te da nepostupanje po navedenom, povlači prekršajnu odgovornost.-----
- 14.5.4. da poreska uprava može, bez obzira na vrijednost prodane nepokretnosti utvrđene u ovom zapisu i sama utvrđivati njenu vrijednost, a radi utvrđenja visine poreske osnovice.-----
- 14.6. da je ovaj notarski zapis, shodno članu 54 stav 2 Zakona o notarima, izvršna isprava, koja je izjednačena sa pravosnažnom sudskom odlukom,-----
- 14.7. da je izvršenje na osnovu klauzule neposrednog prinudnog izvršenja moguće neposredno bez prethodnog vođenja parnice i donošenja presude, jer je put prinudne naplate potraživanja skraćen. Hipotekarni dužnik ima pravo da u izvršnom postupku istakne prigovor protiv rješenja o izvršenju donesenog u izvršnom postupku pred izvršnim sudom i da dokaže da dospelost nije nastupila, odnosno da uslovi za izdavanje izvršnog otpiravka nijesu nastupili.-----
- 14.8. da postoji mogućnost da Hipotekarni povjerilac neosnovano pokrene izvršni postupak, ali da Hipotekarnom dužniku stoje na raspolaganju sva procesna sredstva kao i protiv bilo koje druge isprave.-----
- 14.9. da se prava iz osnova hipoteke po ovoj založnoj izjavi stiču tek upisom kod Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore- PJ Podgorica;-----
- 14.10. da se hipoteka odnosi i na pokretne stvari koje su inkorporirane u nepokretnost, na sve neodvojive i sastavne djelove i pripatke nepokretnosti, kao i na sva poboljšanja i povećanja nepokretnosti, do kojih dođe nakon zasnivanja hipoteke.-----
- 14.11. da se hipoteka odnosi na nepokretnost i sve njene plodove dok su neodvojeni;-----
- 14.12. da pravna sudbina hipoteke zavisi od valjanosti obezbijedenog potraživanja i da ista proizvodi pravno dejstvo, sve do izmirenja obaveza korisnika kredita iz osnovnog posla, te da naknadna izjava hipotekarnog dužnika, ne može umanjiti ili ograničiti obaveze hipotekarnog dužnika, utvrđene ovim pravnim poslom.-----
- 14.13. da založno pravo, hipoteka, ima akcesorni karakter i da se hipoteka može prenijeti na drugog samo zajedno sa prenosom potraživanja koje je osigurano ovom hipotekom.-----
- 14.14. da založena nepokretnost ne može preći u vlasništvo Hipotekarnog povjerioca, ako mu potraživanje koje se obezbjeđuje ovom hipotekom ne bude ispunjeno u ugovorenom roku;-----
- 14.15. na posljedice pravna dejstva namirenja obezbijedenog potraživanja, kao i pristanak da povjerilac naplati sva svoja nenaplaćena potraživanja koja nastanu iz navedenog Ugovora o kreditu, korišćenjem bilo kog zakonom predviđenog, te pravno mogućeg sredstva, u skladu sa Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima i Zakonom o izvršenju i obezbjeđenju, a posebno na činjenicu da je hipotekarni dužnik namirenje obezbijedenog potraživanja ugovorio i vansudskom prodajom, te na posljedice ovih odredbi i izjava, što je hipotekarni dužnik ovom založnom izjavom neopozivo prihvatio.-----
- 14.16. da hipoteka prestaje brisanjem iz katastra nepokretnosti na osnovu Zakonom propisanih uslova, te da je hipotekarni povjerilac dužan u roku od 8 (osam) dana nakon prestanka hipoteke, hipotekarnom dužniku izdati potvrdu o prestanku hipoteke, dok hipotekarni dužnik ima pravo, na osnovu takve potvrde, podnijeti zahtjev za brisanje hipoteke u katastru nepokretnosti;-----
- 14.17. da je po službenoj dužnosti ovaj notar dužan dostaviti otpiravak nadležnom državnom organu - Upravi za katastar i državnu imovinu - Katastru nepokretnosti koji će odluku o upisu u javne knjige i registre dostaviti ovom notaru i strankama na osnovu člana 81 Zakona o notarima Sl. list RCG br.68/2005 i Sl. list CG br.49/2008.-----

XV OVLAŠĆENJE ZA POSTUPANJE:-----

Ugovorne strane ovlašćuju notara da u njihovo ime podnese Upravi za katastar i državnu imovinu-PJ Podgorica zahtjev za uknjižbu prava vlasništva kao i zahtjev za upis hipoteke nad predmetnom nepokretnošću.-----

XVI TROŠKOVI I POREZI

16.1 Notar je poučio Ugovarače da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom, odgovoraju solidarno i da mogu drukčije ugovoriti, pa nakon toga, oni izjavljuju da troškove ovog notarskog zapisa, troškove upisa prenosa svojine i hipoteke i druge troškove snosi Kupac.

Osnov za izračunavanje visine notarske naknade za Ugovor o prodaji je tržišna vrijednost zemljišta **12.369,00 €**, dok je osnov za izračunavanje notarske naknade za Ugovor o hipoteci utvrđeni iznos potraživanja koje se obezbjeđuje - **12.369,00€**.

XVII ZAVRŠNE ODREDBE

Ugovorne strane su saglasne, da u slučaju postojanja grešaka tehničke prirode, nastalih prilikom izrade ovog zapisa, Notar izvrši ispravku istih bez njihovog prisustva i posebne saglasnosti, kao i da tako ispravljen zapis dostavi nadležnim organima i da o tome obavjesti ugovorne strane.

Od ove notarski obrađene isprave dobijaju:

OTPRAVAK IZVORNIKA :

Prodavac (2x)

Kupac (1x)

Uprava za katastar i državnu imovinu-PJ Podgorica (radi upisa predbiljezbe i hipoteke) (1x)

Uprava prihoda i carina (1x)

FOTOKOPIJU:

Uprava lokalnih javnih prihoda Opštine Podgorica(1x)

Nagrada za rad Notara za sastav zapisa i to:

-za prodaju nepokretnosti obračunata je prema tarifnom broju 1 tačka 1 NT i tarifnom broju 19 NT u iznosu od 130,00 €, PDV (21%), 27,30 € - ukupan iznos od 157,30 €.

-Za uspostavljanje hipoteke iznos od 10€, PDV 21% 22,26 € ukupno 128,26 €.

Ukupna naknada iznosi 285,56 €.

Notar je ugovornim stranama pročitao notarski zapis, neposrednim pitanjima uvjerio se da njegova sadržina odgovara njihovoj volji, nakon čega su oni izjavili da su razumjeli sadržinu ovog pravnog posla da ga, kao takvog odobravaju, nakon čega ga potpisuju, a zatim to čini i notar.
Završeno u 11:30(jedanaest i trideset)h.

za Prodavca:

Izeta Bulić, punomoćnik

Bulić Izeta



Kupac:
Igor Lakušić

NOTAR:

Igor Stijović

Ja, **NOTAR, Igor Stijović**, iz Podgorice, ul. Novaka Miloševa br.48, potvrđujem da sam ovaj otpравак uporedio sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdio da se, doslovno, podudara sa izvornikom.-----

Otpравак je ovjeren, potpun i bez priloga.-----

U arhivi notara nalaze se:-----

-Identifikacione isprave za punomoćnika Prodavca i Kupeca:-----

-Notarski zapis „Punomoćje“ poslovne oznake UZZ br. 1509/2023 od 15.08.2023. godine sačinjenog u formi notarskog zapisa kod notara Vladana Bekana:-----

-Specijalno punomoćje Glavnog grada – Direkcija za imovinu broj 13-430/20-90 od dana 27.10.2023. godine dato od strane vd direktorke Milice Kadović:-----

-List nepokretnosti br. 5842 KO Podgorica II, preuzet dana 02.11.2023. godine sa sajta Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica: -----

-Odluka broj 01-018/23-8102 o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu u postupku legalizacije bespravnog objekta na urbanističkoj parceli UP165 u zahvatu DUP-a „Zagorič 5“, zona E u Podgorici od dana 16.10.2023. godine donešena od strane Gradonačelnice prof. dr Olivera Injac:-----

-Izveštaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti – građevinskog zemljišta na kat. parceli br. 4601/314 KO Podgorica II, u sklopu urbanističke parcele broj UP165 DUP-a „Zagorič 5“ zona E u Podgorici, od maja 2023. godine sačinjen od strane Direkcije za imovinu Glavnog grada broj 13-430/20-90:-----

-Izveštaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretne imovine koji se odnosi na stambeno porodičnu zgradu, objekat br. 77 na kat. parceli br. 4601/314 KO Podgorica II na UP 165 u zoni E DUP-a „Zagorič 5“ od februara 2023. godine sačinje od strane sudskog vještaka i procjenitelja dipl.ing.građ. Olivera Grahovac:-----

-Rješenje NKCG-PG 197/2023 od dana 19.10.2023. godine:-----

-Troškovnik-----

UZZ 298/2023

Otpравак je sastavljen za : Prodavca

Podgorica 02.11.2023.godine



Notar Igor Stijović

