

CRNA GORA

NOTAR

ČVOROVIĆ IGOR

Podgorica, Ulica Marka Radovića broj 7

OTPRAVAK
IZVORNIKA



UZZ.br.85/2025

Br. NKCG-PG-38/2025

Crna Gora - Glavni grad - Podgorica

DIREKCIJA ZA IMOVINU

Ul. Jovana Tomasevića 2A, Podgorica

Broj: 13-421/22-127

Datum: 27.03.2025

Dana 26.03.2025. (dvadeset šestog marta dvije hiljade dvadeset pete) godine, u 14:00 h (četnaest časova), preda mnom, dolje potpisanim notarom Čvorović Igorom, sa službenim sjedištem u Podgorici, ulica Marka Radovića broj 7, sa zahtjevom da, na osnovu njihove izjave volje, sačinim notarski zapis založne izjave, pristupili su:-----

Notar konstatuje da mu je ovaj predmet, shodno članu 9 stav 4. i 5. Zakona o notarima i članu 6. Privremenih pravila za primjenu člana 9 stav 4. i 5. Zakona o notarima, raspoređen Rješenjem Notarske komore Crne Gore Br. NKCG-PG-38/2025, od 18.03.2025. (osamanestog marta dvije hiljade dvadeset pete) godine.-----

UVODNE NAPOMENE

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

U pripremnom postupku, notar je identifikovao stranke, te pročitao Rješenje Notarske komore Crne Gore Br. NKCG-PG-38/2025, od 18.03.2025. (osamanestog marta dvije hiljade dvadeset pete) godine, Izvod iz matične knjige vjenčanih za Založnog dužnika i njegovu suprugu, od 21.03.2025. (dvadeset prvog marta dvije hiljade dvadeset pete) godine, Ugovor o prodaji nepokretnosti UZZ 171/2025, NKCG-PG 32/2025, od 24.03.2025. (dvadeset četvrtog marta dvije hiljade dvadeset pete) godine, Odluku Gradonačelnika Glavnog grada - Podgorica o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu u postupku legalizacije bespravnog objekta na urbanističkoj parceli UP 98, Zona D₁ u zahvatu DUP-a „Zagorič 5“ u Podgorici, broj 01-018/25-1366 od 06.03.2025. (šestog marta dvije hiljade dvadeset pete) godine, te Izvod lista nepokretnosti broj 6019 KO Podgorica II od 26.03.2025. (dvadeset šestog marta dvije hiljade dvadeset pete) godine.-----

Navedena dokumentacija je pročitana strankama i u originalu i/ili prepisu prilažu uz izvornik ovog zapisa, a nakon što je notar utvrdio istovjetnost prepisa sa izvornim ispravama.-----

J.M.

U

h

Nakon što sam ustanovio da se nepokretnosti, na kojima se zasniva hipoteka, nalaze na mom službenom području, uvjerio se u pravu volju stranaka, objasnio im pravne domete i posljedice davanja založne izjave, te ustanovio da su ovlaštene za preduzimanje ovog pravnog posla, stranke daju sljedeću

ZALOŽNU IZJAVU

1. POTRAŽIVANJE KOJE SE OBEZBJEĐUJE

1.1. Založni dužnik je, kao kupac, na osnovu Odluke Gradonačelnika Glavnog grada – Podgorica o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu u postupku legalizacije bespravnog objekta na urbanističkoj parceli UP 98, Zona D, u zahvatu DUP-a „Žagorič 5“ u Podgorici, broj 01-018/25-1366 od 06.03.2025. (šestog marta dvije hiljade dvadeset pete) godine, zaključio sa **Glavnim gradom - Podgorica**, ulica Njegoševa broj 13, kao prodavcem (u daljem tekstu: **Založni povjerilac**), Ugovor o prodaji nepokretnosti UZZ 171/2025, NKCG-PG 32/2025, od 24.03.2025. (dvadeset četvrtog marta dvije hiljade dvadeset pete) godine.

Ugovorom o prodaji nepokretnosti UZZ 171/2025, NKCG-PG 32/2025, od 24.03.2025. (dvadeset četvrtog marta dvije hiljade dvadeset pete) godine (u daljem tekstu: **Osnovni posao**), koji su zaključili Založni povjerilac i Založni dužnik, Založni povjerilac se obavezao da na Založnog dužnika prenese pravo svojine na katastarskoj parceli broj 4601/237, po načinu korišćenja dvorište, površine 272 m² i zemljišta ispod porodične stambene zgrade, broj zgrade 1, površine 72 m², po cijeni od 20.296,00 € (dvadeset hiljada dvije stotine devedeset šest eura).

Navedeni iznos cijene Založni dužnik je dužan isplatiti u 120 (stotinu dvadeset) mjesečnih rata u iznosu od 169,14 € (stotinu šezdeset devet eura i četrnaest centi), s tim što prva rata cijena dospijeva u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja Osnovnog posla. U slučaju docnje Založnog dužnika u plaćanju cijene, Založni povjerilac će obračunavati zakonsku zateznu kamatu, počev od dana docnje pa do konačne isplate.

1.2. Ukupna obaveza Založnog dužnika iz Osnovnog posla iznosi 20.296,00 € (dvadeset hiljada dvije stotine devedeset šest eura), uvećana za eventualne kamate, naknade i druga sporedna potraživanja i eventualne troškove prinudne naplate.

1.3. Rok dospjeća potraživanja Založnog povjerioca prema Založnom dužniku iz Osnovnog posla je 120 (stotinu dvadeset) mjeseci, a u slučaju da Založni dužnik zakasni sa plaćanjem tri mjesecne rate smatraće se dospjelim cjelokupni iznos potraživanja.

1.4. Najveći iznos potraživanja, Založnog povjerioca prema Založnom dužniku, koji se obezbjeđuje ovom založnom izjavom, limitiran je na iznos 20.296,00 € (dvadeset hiljada dvije stotine devedeset šest eura), uvećan za kamate, naknade i druga sporedna potraživanja i eventualne troškove prinudne naplate.

Ostali obligacionopravni sporazumi propisani su Osnovnim poslom.

J. M.

U

J. G.

2. PREDMET HIPOTEKE

2.1. Uvidom u Izvod lista nepokretnosti broj 6019 KO Podgorica II od 26.03.2025. (dvadeset šestog marta dvije hiljade dvadeset pete) godine, utvrđeno je da su **predmet hipoteke** nepokretnosti, svojina Založnog dužnika, u obimu prava 1/1, koje su u "V" listu lista nepokretnosti broj 6019 KO Podgorica II, označene kao:

- porodična stambena zgrada, osnov sticanja građenje, godina izgradnje 2015, spratnosti PPN, površine 72 m², broj zgrade 1, na parceli broj 4601/327;
- stambeni prostor, osnov sticanja građenje, PD 1, sprat P, površine 52 m², u zgradi broj 1, na parceli broj 4601/327;
- stambeni prostor, osnov sticanja građenje, PD 2, sprat PK1, površine 59 m², u zgradi broj 1, na parceli broj 4601/327.

U "G" listu lista nepokretnosti broj 6019 KO Podgorica II upisani su sljedeći tereti i zabilježbe:

- nema dozvolu – objekat sagrađen na tuđem zemljištu;
- zabilježba žalbe br. 101-919/22-7227 UP od 08.06.2022. godine.

2.2. Notar je poučio stranku da je odredbama člana 12 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti, propisano da: „Pravno dejstvo upisa prema trećim licima počinje od trenutka podnošenja zahtjeva za upis organu uprave. Organ uprave upisuje broj zahtjeva i vrijeme podnošenja zahtjeva u listu nepokretnosti odmah nakon prijema zahtjeva za upis i podatke iz zahtjeva za upis istovremeno objavljuje na svojoj Internet stranici, osim podataka koji se smatraju zaštićenim u skladu sa zakonom“, te je upoznao sa mogućnošću da zajednički izvrše uvid u sajt Uprave za nekretnine, te da notar preuzme elektronski list nepokretnosti.

Nakon upozorenja notara, stranka izjavljuje da želi da izvrši uvid u sajt Uprave za nekretnine i da notar preuzme elektronske listove nepokretnosti.

Konstatuje se da su notar i stranka zajednički izvršili uvid u sajt Uprave za nekretnine, te da je notar u prisustvu stranke preuzeo elektronsku verziju lista nepokretnosti, u kojoj u odnosu na nepokretnosti koje su predmet založne izjave nema upisanih aktivnih zahtjeva.

3. PRISTAJANJE NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA

Založni dužnik, izričito pristaje na izvršenje bez odlaganja, nakon dospelosti obezbijeđenog potraživanja, na osnovu ovog notarskog zapisa, u pogledu nepokretnosti koje su predmet ove Založne izjave, na način da je prinudno izvršenje dopušteno protiv svakodobnog vlasnika tih nepokretnosti.

U svrhu izvršenja, otpравak ovog notarskog zapisa će biti izdat Založnom povjeriocu na njegov zahtjev.

Notar je upozorio Založnog dužnika da je pristao na izvršenje bez odlaganja, nakon dospelosti obezbijeđenog potraživanja, objasnio mu pravne posljedice takve izjave, pa je i pored toga, Založni dužnik pristao na takvo neposredno prinudno izvršenje bez odlaganja.

4. UPIS HIPOTEKE

4.1. Založni dužnik, neopozivo i bezuslovno, odobrava i zahtjeva da se u korist Založnog povjerioca, na osnovu ove založne izjave, bez daljeg učešća i odobrenja Založnog dužnika, u "G" listu lista nepokretnosti broj 6019 KO Podgorica II, upiše hipoteka na predmetnim nepokretnostima bliže

J. M.

U

J. G.

označenima u članu 2.1., ove založne izjave.

4.2. Založni dužnik neopozivo i bezuslovno odobrava i zahtijeva da se upiše zabilježba zabrane otuđenja i/ili opterećenja predmetnih nepokretnosti bez pisane saglasnosti Založnog povjerioca.

4.3. Založni dužnik je saglasan, da se u "G" listu, lista nepokretnosti broj 6019 KO Podgorica II, bez daljeg učešća i saglasnosti Založnog dužnika, za predmetne nepokretnosti, upiše teret "pristanak na neposredno izvršenje".

5. PRAVO NAMIRENJA

5.1. Notar upozorava Založnog dužnika da na osnovu ove založne izjave, te clausule intabulandi, iz prethodnog člana, Založni povjerilac stiče pravo da, u skladu sa pozitivnim propisima, traži namirenje potraživanja iz vrijednosti hipotekovanih nepokretnosti, i to prije povjerilaca koji na nepokretnostima nemaju hipoteku, te prije povjerilaca koji su hipoteku na nepokretnostima stekli poslije Založnog povjerioca, bez obzira na eventualnu promjenu vlasnika nepokretnosti.

5.2. Notar upozorava Založnog dužnika da, ukoliko ne izvrši obaveze iz Osnovnog posla, u roku dospjeća, Založni povjerilac svoje potraživanje, može naplatiti od Založnog dužnika, u roku od trideset dana od dana dostave obavještenja o početku namirenja, iz hipotekovane imovine Založnog dužnika, sudskom ili vansudskom prodajom, u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima Crne Gore.

5.3. Založni dužnik je saglasan da ukoliko se Založni povjerilac opredijeli za vansudsku prodaju, da prodaju sprovede javni izvršitelj, advokat ili registrovana agencija za promet nepokretnostima, koju odredi Založni povjerilac, a pod uslovom da ispunjava zakonom predviđene uslove za tu aktivnost. U slučaju vansudske prodaje, Založni povjerilac je dužan da Založnog dužnika obavijesti o imenu (nazivu) i tačnoj adresi lica, ovlašćenog da sprovede vansudsku prodaju.

5.4. Založni dužnik je saglasan da će u slučaju sudske ili vansudske prodaje hipotekovanih nepokretnosti osloboditi od lica i pokretnih stvari koje nisu pripatci nepokretnosti u roku od najviše 15 (petnaest) dana, od dana kada se nepokretnosti prodaju u postupku vansudske ili sudske prodaje.

6. EKSTENZIVNOST HIPOTEKE

Notar upozorava Založnog dužnika, da se hipoteka odnosi i na pokretne stvari koje su inkorporisane u nepokretnosti, na sve neodvojive sastavne djelove i pripatke nepokretnosti, kao i na sva poboljšanja i povećanja nepokretnosti, do kojih dođe nakon zasnivanja hipoteke. 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. Hipoteka se odnosi na cijele nepokretnosti i na sve njihove plodove dok su neodvojeni. Ako se nepokretnosti podijeli, hipoteka nastavlja da opterećuje sve djelove.

7. PRAVA I OBAVEZE ZALOŽNOG DUŽNIKA

7.1. Založni dužnik, bezuslovno i neopozivo izjavljuje i saglasan je da mu se sva pismena od strane Založnog povjerioca upućuju na adresu iz ove Založne izjave, da će o svakoj promjeni adrese obavijestiti Založnog povjerioca, a ukoliko to ne učini, smatraće se uredno obaviještenim, slanjem

J.M.

4/0

J.G.

pismena na adresu iz ove Založne izjave, odnosno slanjem dopisa na zadnju adresu koju je Založni dužnik dostavio Založnom povjeriocu.-----

7.2. Založni dužnik, **bezuslovno i neopozivo izjavljuje i saglasan je**, da je Založni povjerilac ovlašten da, ukoliko započne postupak prinudne naplate, sve podatke o nepokretnostima, koje su predmet hipoteke, učini dostupnim trećim licima, u cilju što bolje prodaje nepokretnosti opterećenih hipotekom.-----

7.3. Notar **poučava** Založnog dužnika da ima pravo da nepokretnosti opterećene hipotekom drži i upotrebljava prema njihovoj uobičajenoj namjeni.-----

7.4. Založni dužnik ovlašćuje notara da, Upravi za nekretnine, podnese zahtjev za upis ove hipoteke, te dokaz o tome dostavi Založnom povjeriocu.-----

8. ODOBRENJA-----

8.1. Notar je Založnog dužnika **poučio i upozorio**, na zakonske odredbe o imovini koja je predmet bračne tekovine, i da je takva imovina, po sili zakona, zajednička imovina bračnih drugova, ako nije drugačije ugovoreno.-----

Supruga Založnog dužnika izjavljuje da je u cjelosti saglasna sa ovom založnom izjavom.-----

8.2. Založni dužnik **izričito izjavljuje** da davanje ove založne izjave nije u suprotnosti sa drugim ranije zaključenim poslovima, niti obavezama po bilo kom osnovu, da su predmetne nepokretnosti isključivo njegova svojina, da nepokretnosti nemaju stvarnih i pravnih tereta kako uknjiženih tako i neuknjiženih, da na nepokretnostima treća lica ne polažu bilo koje stvarno ili obligaciono pravo, odnosno da u vezi predmetnih nepokretnosti nije zaključen ugovor, niti bilo koji drugi pravni posao, čije bi dejstvo moglo nastupiti nakon davanja ove založne izjave i njene uknjižbe; da su sve isprave, prezentovane Založnom povrierocu i notar u vjerodostojne, a podaci sadržani u njima tačni; da ne postoje druge činjenice i okolnosti, čije bi postojanje podrazumijevalo traženje dodatnih odobrenja i saglasnosti; da mu nije poznato postojanje bilo kakvih javnopravnih ograničenja, koja se odnose na predmetne nepokretnosti, nakon čega ovaj notar utvrđuje da ova izjava ne podliježe naknadnim odobrenjima.-----

9. POUKE I UPOZORENJA-----

Notar je stranku upozorio i poučio o sljedećem:-----

-da se hipoteka po ovoj založnoj izjavi stiče tek upisom u kod Uprave za nekretnine;-----

-da Založni povjerilac, u slučaju da Založni dužnik ne izvrši o dospelosti obaveze koje ima iz Osnovnog posla, ima pravo da pokrene postupak namirenja potraživanja u skladu sa Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima, Zakonom o izvršenju i obezbjeđenju, te drugim važećim propisima u Crnoj Gori;-----

-da ova založna izjava proizvodi pravno dejstvo, sve do izmirenja svih obaveza Založnog dužnika iz Osnovnog posla, te da naknadna izjava Založnog dužnika, ne može umanjiti ili ograničiti njegove obaveze, utvrđene ovom založnom izjavom;-----

J.M.

U

J.G.

-da je Založni dužnik, u obavezi da čuva hipotekovane nepokretnosti sa pažnjom dobrog domaćina, te o svim promjenama, a naročito pogoršanju njihovog stanja ili gubljenju vrijednosti, obavijesti Založnog povjerioca, te na posljedice suprotnog ponašanja, koje se odnose na prouzrokovanu štetu;-----

-da postoji opasnost od upisa Zakonske hipoteke zbog neplaćenih poreza, te da je Založni dužnik u obavezi da izmiri sve obaveze po tom osnovu, nakon čega Založni dužnik izjavljuje da nema poreskih dugovanja;-----

-da je Založni dužnik pristao na neposredno izvršenje na nepokretnostima, koje su predmet hipoteke;-----

-da hipoteka prestaje brisanjem iz katastra nepokretnosti, u skladu sa zakonom, te da je Založni povjerilac dužan u roku od 8 (osam) dana, nakon prestanka hipoteke, Založnom dužniku, izdati potvrdu o prestanku hipoteke, dok Založni dužnik ima pravo, da na osnovu takve potvrde-brisovne izjave, podnese katastru nepokretnosti, zahtjev za brisanje hipoteke.-----

10. OVLAŠĆENJA NOTARA-----

Stranka je saglasna 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. Stranci će se dostaviti službena zabilješka o ispravci greške.-----

11. TROŠKOVI-----

Nakon što sam upozorila i poučila stranku o troškovima Notara, i troškovima upisa ove založne izjave kod Uprave za nekretnine, Založni dužnik izjavljuje da će sam snositi sve troškove povezane sa ovom založnom izjavom, kao i troškove njenog upisa kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica.-----

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, i to na sljedeći način nagrada po tarifnom broju 1 stav 5 u iznosu od 136,00 €, po tarifnom broju 19 stav 1, u iznosu od 10,00 €, što sa PDV-om od 21% u iznosu od 30,66 € ukupno iznosi 176,66 € (stotinu sedamdeset šest eura i šezdeset šest centi).-----

12. OTPRAVAK IZVORNIKA-----

Od ove Založne izjave Otpravak izvornika dobijaju:-----

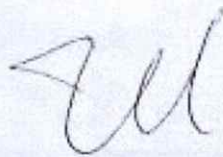
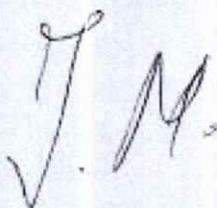
-Založni dužnik (1x),-----

-Založni povjerilac (1x),-----

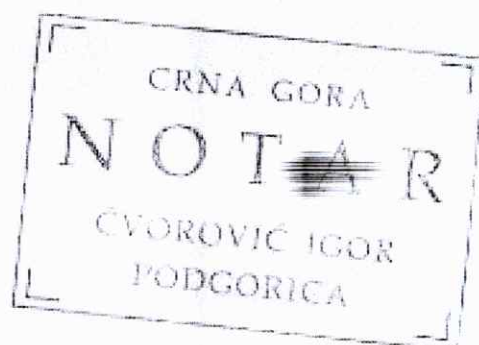
-Uprava za nekretnine PJ Podgorica (1x).-----

13. ZAVRŠNE ODREDBE-----

Notar je strankama pročitao ovaj notarski zapis, neposrednim pitanjima se uvjerio da ova izjava odgovara volji stranaka, nakon čega su stranke izjavile da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovoga pravnog posla, da su saglasne sa ovim zapisom, te da ga slobodnom voljom odobravaju i kako slijedi potpisuju u prisustvu notara, nakon čega je zapis potpisao i ovaj notar.-----



U Podgorici, dana 26.03.2025. (dvadeset šestog marta dvije hiljade dvadeset pete) godine, u 14:30 h
(četnaest časova i trideset minuta).-----



CRNA GORA
NOTAR
ČVOROVIĆ IGOR
Podgorica, Marka Radovića broj 7

POTVRĐUJEM

Da je ovaj otpravak upoređen sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima, i da je doslovno podudaran sa izvornikom UZZ.br.85/2025.-----

Ovaj otpravak je ovjeren i sadrži 5 (pet) priloga i to: Rješenje Notarske komore Crne Gore Br. NKCG-PG-38/2025, od 18.03.2025. godine, Izvod iz matične knjige vjenčanih za Založnog dužnika i njegovu suprugu, od 21.03.2025. godine, Ugovor o prodaji nepokretnosti UZZ 171/2025, NKCG-PG 32/2025, od 24.03.2025. godine, Odluku Gradonačelnika Glavnog grada – Podgorica o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu u postupku legalizacije bespravnog objekta na urbanističkoj parceli UP 98, Zona D, u zahvatu DUP-a „Zagorič 5“ u Podgorici, broj 01-018/25-1366 od 06.03.2025. godine, te Izvod lista nepokretnosti broj 6019 KO Podgorica II od 26.03.2025godine.-----

Ovaj otpravak je sastavljen za **Založnog povjerioca, GLAVNI GRAD - PODGORICA.**-----

Nagrada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, i to na sljedeći način nagrada po tarifnom broju 1 stav 5 u iznosu od 136,00 €, po tarifnom broju 19 stav 1, u iznosu od 10,00 €, što sa PDV-om od 21% u iznosu od 30,66 € ukupno iznosi 176,66 € (stotinu sedamdeset šest eura i šezdeset šest centi).-----

UZZ.br.85/2025

U Podgorici, dana 26.03.2025. (dvadeset šestog marta dvije hiljade dvadeset pete) godine.-----

