

CRNA GORA

NOTAR

ČVOROVIĆ IGOR

Podgorica, ulica Marka Radovića broj 7

OTPRAVAK
IZVORNIKA

UZZ.br.120/2025
Br. NKCG-PG-71/2025



Crna Gora - Glavni grad - Podgorica
DIREKCIJA ZA IMOVINOSTI
Ul. Jovana Tomaševića 24, Podgorica

Broj: 13-424/21-1

Datum: 20.05.2025

Dana 19.05.2025 (devetnaestog maja dvije hiljade dvadeset pete) godine, u 11:40 h (jedanaest časova i četrdeset minuta), preda mnom, dolje potpisanim notarom Čvorović Igorom, sa službenim sjedištem u Podgorici, ulica Marka Radovića broj 7, sa zahtjevom da, na osnovu negove izjave volje, sačinim notarski zapis založne izjave, pristupio je:-----

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-71/2025, od 17.04.2025. (sedamnaestog aprila 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-71/2025, od 17.04.2025. (sedamnaestog aprila dvije hiljade dvadeset pete) godine, pravomožno Rješenje Osnovnog suda u Podgorici O.br.13/96, od 05.02.1996. (petog februara hiljadu devetsto devedeset šeste) godine, Ugovor o prenosu prava svojine na nepokretnosti UZZ.br.305/2025, NKCG-PG 72/2025, od 14.05.2025. (četnaestog maja dvije hiljade dvadeset pete) godine, sačinjen kod notara Čurić Darka, Odluku gradonačelnika Glavnog grada - Podgorica o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu u postupku legalizacije bespravnog objekta na urbanističkoj parceli UP 44, Zona D, u zahvatu DUP-a „Nova Varoš 2“ u Podgorici, broj 01-018/25-2369 od 10.04.2025. (desetog aprila dvije hiljade dvadeset pete) godine, te Izvod lista nepokretnosti 1658 KO Podgorica II od 19.05.2025. (devetnaestog maja 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.-----

Nakon što sam ustanovio da se nepokretnost, na kojoj se zasniva hipoteka, nalazi na mom službenom području, uvjerio se u pravo volju stranke, objasnio joj pravne domete i posljedice davanja založne izjave, te ustanovio da je ovlaštena za preduzimanje ovog pravnog posla, stranka daje sledeću

R.R.

7.11

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 44, Zona D, u zahvatu DUP-a „Nova Varoš 2” u Podgorici, broj 01-018/25-2369 od 10.04.2025. (desetog aprila dvije hiljade dvadeset pete) godine, zaključio sa **Glavnim gradom - Podgorica**, kao prodavcem (u daljem tekstu: **Založni povjerilac**), Ugovor o prenosu prava svojine na nepokretnosti UZZ.br.305/2025, NKCG-PG 72/2025, od 14.05.2025. (četnaestog maja dvije hiljade dvadeset pete) godine, sačinjen kod notara Čurić Darka.

Ugovorom o prenosu prava svojine na nepokretnosti UZZ.br.305/2025, NKCG-PG 72/2025, od 14.05.2025. (četnaestog maja dvije hiljade dvadeset pete) godine, sačinjen kod notara Čurić Darka (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 nepokretnostima iz „A” lista lista nepokretnosti 637 KO Podgorica II, označenim kao katastarska parcela broj 2197/3, pašnjak 5. klase, površine 135 m² i katastarska parcela broj 2197/10, pašnjak 5. klase, površine 93 m², po cijeni – naknadi od 95.532,00 € (devedeset pet hiljada pet stotina trideset dva eura).

Navedeni iznos cijene Založni dužnik je dužan isplatiti u 120 (stotinu dvadeset) mjesečnih rata u iznosu od po 796,10 € (sedam stotina devedeset šest eura i deset centi), s tim što prva rata cijena dospijeva u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja Osnovnog posla. U slučaju kašnjenja Založnog dužnika u isplati mjesečnih rata, Založni povjerilac će obračunavati zakonsku zateznu kamatu u skladu sa zakonom.

1.2. Ukupna obaveza Založnog dužnika iz Osnovnog posla iznosi 95.532,00 € (devedeset pet hiljada pet stotina trideset dva 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 mjesečne rate smatraće se dospelim cjelokupni iznos potraživanja.

1.4. Najveći iznos potraživanja, Založnog povjerioca prema Založnom dužniku, koji se obezbeđuje ovom založnom izjavom, limitiran je na iznos 95.532,00 € (devedeset pet hiljada pet stotina trideset dva eura), uvećan za kamate, naknade i druga sporedna potraživanja i eventualne troškove prinudne naplate.

Ostali obligacionopravni sporazumi propisani su Osnovnim poslom.

2. PREDMET HIPOTEKE

2.1. Uvidom u Izvod lista nepokretnosti 1658 KO Podgorica II od 19.05.2025. (devetnaestog maja dvije hiljade dvadeset pete) godine, utvrđeno je da je **predmet hipoteke** nepokretnost, svojina Založnog dužnika, u obimu prava 1/1, koja je u “A” listu lista nepokretnosti broj 1658 KO Podgorica II, označena kao:

R. R.

U

- katastarska parcela broj 2177, potes Gorica, po načinu korišćenja livada 3. klase, osnov sticanja nasljeđe, površine 360 m2, bez tereta i ograničenja.

2.2. Založni dužnik izjavljuje da je predmetna nepokretnost procijenjena dana 20.01.2025. (dvadesetog januara dvije hiljade dvadeset pete) godine, od strane procjenitelja Marijane Radosavović, na iznos od 155.000,00 € (stotinu pedeset pet hiljada eura), da je upoznat sa procjenom i da je prihvata.

2.3. 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 nepokretnost koja je 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 koja je predmet ove Založne izjave, na način da je prinudno izvršenje dopušteno protiv svakodobnog vlasnika te nepokretnosti.

U svrhu izvršenja, otpis 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 zahtijeva da se u korist Založnog povjerioca, na osnovu ove založne izjave, bez daljeg učešća i odobrenja Založnog dužnika, u "G" listu lista nepokretnosti broj 1658 KO Podgorica II, upiše hipoteka na predmetnoj nepokretnosti bliže označenoj 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 predmetne nepokretnosti bez pisane saglasnosti Založnog povjerioca.

4.3. Založni dužnik je saglasan, da se u "G" listu, lista nepokretnosti broj 1658 KO Podgorica II, bez daljeg učešća i saglasnosti Založnog dužnika, za predmetnu nepokretnost, upiše teret "pristanak na neposredno izvršenje bez odlaganja".

R.R.

Full

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 hipotekovane nepokretnosti, i to prije povjerilaca koji na nepokretnosti nemaju hipoteku, te prije povjerilaca koji su hipoteku na nepokretnosti 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, hipotekovanu nepokretnost osloboditi od lica i pokretnih stvari koje nisu pripadci 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 cijelu nepokretnost i na sve njene plodove dok su neodvojeni. Ako se nepokretnost 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 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 nepokretnosti, koja je predmet hipoteke, učini dostupnim trećim licima, u cilju što bolje prodaje nepokretnosti opterećene hipotekom.

Z.R.

Ull

7.3. Notar poučava Založnog dužnika da ima pravo da nepokretnosti opterećenu hipotekom drži i upotrebljava prema njenoj 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.

Založni dužnik izjavljuje da predmetna nepokretnost predstavlja njegovu posebnu imovinu, stečenu nasljeđem, koja činjenica je upisana i u listu nepokretnosti, te prezentuje pravosnažno Rješenje Osnovnog suda u Podgorici O.br.13/96, od 05.02.1996. (petog februara hiljadu devetsto devedeset šeste) godine.

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 je predmetna nepokretnost isključivo njegova svojina, da nepokretnost nema stvarnih i pravnih tereta kako uknjiženih tako i neuknjiženih, da na nepokretnosti treća lica ne polažu bilo koje stvarno ili obligaciono pravo, odnosno da u vezi predmetne 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 povjeriocu 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 predmetnu nepokretnost, 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;
- da je Založni dužnik, u obavezi da čuva hipotekovanu nepokretnost sa pažnjom dobrog domaćina, te o svim promjenama, a naročito pogoršanju njenog 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 bez odlaganja na nepokretnosti koja je 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 280,00 €, po tarifnom broju 19 stav 1, u iznosu od 10,00 €, što sa PDV-om od 21% u iznosu od 60,90 € ukupno iznosi 350,90 € (tri stotine pedeset eura i devedeset centi).

12. OTPRAVAK IZVORNIKA

Od ove Založne izjave Otpravak izvornika dobijaju:

-Založni dužnik (1x),

-Založni povjerilac (1x),

-Uprava za nekretnine PJ Podgorica

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 ovog 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 19.05.2025. (devetnaestog maja dvije hiljade dvadeset pete) godine, u 12:00 h (dvanaest časova).

ZALOŽNI DUŽNIK

NOTAR
Čvorović Igor

CRNA GORA
NOTAR
ČVOROVIĆ IGOR
Podgorica, Marka Radovića broj 7

POTVRĐUJEM

Da je ovaj otpравак upoređen sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima, i da je doslovno podudaran sa izvornikom UZZ.br.119/2025.-----

Ovaj otpравак je ovjeren i sadrži 5 (pet) priloga i to: Rješenje Notarske komore Crne Gore Br. NKCG-PG-71/2025, od 17.04.2025. godine, pravosnažno Rješenje Osnovnog suda u Podgorici O.br.13/96, od 05.02.1996. godine, Ugovor o prenosu prava svojine na nepokretnosti UZZ.br.305/2025, NKCG-PG 72/2025, od 14.05.2025. godine, sačinjen kod notara Čurić Darka, Odluku gradonačelnika Glavnog grada – Podgorica o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu u postupku legalizacije bespravnog objekta na urbanističkoj parceli UP 44, Zona D, u zahvatu DUP-a „Nova Varoš 2“ u Podgorici, broj 01-018/25-2369 od 10.04.2025. godine, te Izvod lista nepokretnosti 1658 KO Podgorica II od 19.05.2025. godine.-----

Ovaj otpравак je sastavljen za **Založnog povjerioca, GLAVNI GRAD - 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 280,00 €, po tarifnom broju 19 stav 1, u iznosu od 10,00 €, što sa PDV-om od 21% u iznosu od 60,90 € ukupno iznosi 350,90 € (tri stotine pedeset eura i devedeset centi).-----

UZZ.br 119/2025

U Podgorici, dana 19.05.2025. (devetnaestog maja dvije hiljade dvadeset pete) godine.-----

