

CRNA GORA

NOTAR

Vladan Bekan

Podgorica

ul. Slobode br. 47

Dana 20.03.2025. godine u 07:00 časova, preda mnom, Notarom Vladanom Bekanom, sa službenim sjedištem u Podgorici, Ulica Slobode broj 47, obratili su se sa zahtjevom da notarski obradim njihovu izjavu volje:-----

Notar je izvršio uvid u sljedeću dokumentaciju u originalu i istu prilaže izvorniku u fotokopiji:-----

1. Rješenje Notarske komore Crne Gore, Br. NKCG-PG-35/2025, donijeto dana 14.03.2025. godine;-----
2. Ugovor o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu UZZ 193/2025, NKCG-PG-206/2024-2, sačinjen i ovjeren od [REDACTED] Notara Milene Jovović iz Zete, dana 19.03.2025. godine;-----
3. List nepokretnosti 1658, KO Podgorica III, izdat od strane Uprave za nekretnine Crne Gore, Područna jedinica Podgorica, dana 20.03.2025. godine;-----
4. Izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretnog imovine, sačinjen od strane procjenitelja Mihaila Rakočevića, dana 19.10.2024. godine.-----

Prethodne napomene-----

U skladu sa odredbama Zakona o zaštiti podataka o ličnosti stranke izjavljuju da su saglasne da se njihovi lični podaci iz identifikacionih isprava mogu koristiti u ovom pravnom poslu u mjeri u kojoj je to neophodno, te da su saglasni da Notar sačini kopiju njihovih identifikacionih isprava i istu čuva u arhivi uz izvornik.-----

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

Stranka prilaže Rješenje Notarske komore Crne Gore, Br. NKCG-PG-35/2025, donijeto dana 14.03.2025. godine iz kog se vidi da je ovaj Notar određen za sačinjavanje notarskog zapisa.-----

Notar je uvidom u List nepokretnosti 1658, KO Podgorica III, izdat od strane Uprave za nekretnine Crne Gore, Područna jedinica Podgorica, dana 20.03.2025. godine, utvrdio da je na predmetnim nepokretnostima kao nosilac prava svojine u obimu 1/1 upisan Davalac izjave [REDACTED] sa gore navedenim podacima.-----

Notar je, takođe, uvidom u List nepokretnosti 1658, KO Podgorica III, izdat od strane Uprave za

nekretnine Crne Gore, Podružna jedinica Podgorica, dana 20.03.2025. godine, utvrdio da istom postoje upisani tereti „Prekoračenje dozvole OD 3M2“ koji se odnosi na Stambeni prostor PD 1, „Prekoračenje dozvole OD 19 M2“ koji se odnosi na Stambeni prostor PD oznake 2, „Nemo dovolu“ koji se odnosi na Stambeni prostor PD 3.

Nakon čitanja tereta, Notar poučava stranke pravnoj prirodi i dometima istih.

Notar je poučio stranke na mogućnost da neposredno prije sačinjavanja ovog notarskog zapisa izvrši uvid u evidenciju katastra nepokretnosti, objasnio im svrhu i prednost neposrednog uvida, te ih upozorio na eventualne posljedice i rizike u slučaju suprotnog postupanja, a naročito na mogućnost neslaganja podataka iz lista nepokretnosti sa katastarskim podacima. Stranke izjavljuju da su to razumjele, te da je izvršen neposredan uvid Notara u evidenciju katastra, da je pribavljen zvanični list nepokretnosti i da prihvataju eventualne posljedice u vezi s tim. U postupku koji je prethodio sačinjavanju ovog notarskog zapisa utvrdio sam da su prisutni sposobni i ovlašćeni za zaključenje ovog pravnog posla, da su svjesni posljedica koje ovaj pravni posao proizvodi, te sam utvrdio postojanje ozbiljne volje na njihovoj strani za sačinjavanje notarskog zapisa – Založna izjava.

Za tim pristupamo sačinjavanju sljedećeg notarskog zapisa:

ZALOŽNA IZJAVA

1. a) Ja, [REDAKCIJA] sa gore navedenim podacima, izjavljujem da kao založni dužnik dozvoljavam da se na sljedećim nepokretnostima na kojima sam upisan kao nosilac prava svojine u obimu 1/1, evidentiranim u Listu nepokretnosti 1658, KO Podgorica III, kao: objekat izgrađen na katastarskoj parceli broj 2090, podbroj 383, broj zgrade 1, po načinu korišćenja Porodična stambena zgrada, spratnosti P1PN, površine 99 m², u kom se nalaze: Stambeni prostor, PD oznake 1, spratnosti P, površine 68 m², Stambeni prostor, PD oznake 2, spratnosti P1, površine 84 m², Stambeni prostor, PD oznake 3, spratnosti PN, površine 47 m², izvrši zabilježba založnog prava-hipoteke prvog reda u korist Glavnog grada-Podgorica, matični broj/PIB: 02019710, Ulica Njegoševa broj 13, Podgorica.

b) Saglasan sam da se na gore navedenim nepokretnostima upiše zabilježba zabrane otuđenja, opterećenja i izdavanja u zakup nepokretnosti bez pisane saglasnosti hipotekarnog povjerioca.

c) Izričito izjavljujem da ukoliko Ja kao kupac-dužnik po Ugovoru o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu UZZ 193/2025, NKCG-PG-206/2024-2, sačinjenom i ovjerenom od strane Notara Milene Jovović iz Zete, dana 19.03.2025. godine, ne budem plaćao mjesečne rate po navedenom Ugovoru u potpunosti, pristajem na izvršenje bez odlaganja na založenoj imovini ovim pravnim poslom, a u visini iznosa kupoprodajne cijene precizirane navedenim Ugovorom čije se potraživanje obezbjeđuje ovom Založnom izjavom.

2. Saglasan sam da se hipoteka odnosi na sve neodvojive sastavne dijelove i pripatke nepokretnosti, kao i na sva poboljšanja i povećanja vrijednosti nepokretnosti do kojeg može doći za vrijeme trajanja hipoteke (ekstenzivnost hipoteke). Pod poboljšanjem nepokretnosti podrazumijeva se izgradnja i dogradnja objekata (posebnih dijelova) koji se izgrade na predmetnoj nepokretnosti, promjena kulture zemljišta, povećanje površine nepokretnosti, pripajanjem susjednih katastarskih parcela i/ili posebnih dijelova i slično, odnosno svi slučajevi u

kojima je vrijednost nepokretnosti veća nego prije poboljšanja. Hipoteka se odnosi i na pokretne stvari koje su inkorporirane u nepokretnostima, odnosno na sve neodvojive sastavne dijelove i pripadke nepokretnosti. Hipoteka se odnosi na cijele nepokretnosti i na sve njihove plodove dok su neodvojeni. Ako se nepokretnosti podjele, hipoteka nastavlja da opterećuje sve dijelove.

3. Ovu Založnu izjavu dajem radi obezbjeđenja glavnog i svih sporednih potraživanja hipotekarnog povjerioca prema meni, kao kupcu-dužniku, potpisniku Ugovora o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu UZZ 193/2025, NKCG-PG-206/2024-2, sačinjenog i ovjerenog od strane Notara Milene Jovović iz Zete, dana 19.03.2025. godine, prema uslovima i rokovima iz tog Ugovora, kao i troškova koji nastanu u vezi sa prinudnom naplatom ili drugim troškova u vezi sa tim Ugovorom ili ovom Založnom izjavom. Potvrđujem da je kupoprodajna cijena po Ugovoru o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu UZZ 193/2025, NKCG-PG-206/2024-2, sačinjenom i ovjerenom od strane Notara Milene Jovović iz Zete, dana 19.03.2025. godine, obezbijeđenog ovom hipotekom, obračunata u iznosu od 20.184,00 € (dvadeset hiljada sto osamdeset četiri) EUR-a, a koja se ima isplatiti u 240 (djesta četrdeset) mjesečnih rata, od po 84,10 € (osamdeset četiri i deset stotih) EUR-a, sa dospijećem prve rate u roku od 8 (osam) dana od zaključenja Ugovora, koji se obezbjeđuje hipotekom.

4. Saglasan sam da se naprijed navedena potraživanja hipotekarnog povjerioca Glavnog grada Podgorica uvećavaju za ugovorne kamate, zatezne kamate, kao i sva druga potraživanja koja proističu iz Ugovora o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu UZZ 193/2025, NKCG-PG-206/2024-2, sačinjenog i ovjerenog od strane Notara Milene Jovović iz Zete, dana 19.03.2025. godine, naknade i troškove prinudne naplate, sudske ili vansudske prirode, koje mogu nastati po osnovu predmetnog Ugovora i ove Založne izjave.

5. Saglasan sam da izvod iz poslovnih knjiga hipotekarnog povjerioca predstavlja dokaz o visini i dospijeću potraživanja hipotekarnog povjerioca obezbijeđenog ovom hipotekom i da izvršenje obaveze vraćanja duga na način i u rokovima kako je predviđeno Ugovorom o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu UZZ 193/2025, NKCG-PG-206/2024-2, sačinjenom i ovjerenom od strane Notara Milene Jovović iz Zete, dana 19.03.2025. godine, za posljedicu daje pravo hipotekarnom povjeriocu da pristupi naplati tog potraživanja putem prodaje nepokretnosti koje su založene ovom Založnom izjavom.

6. Zadržavam pravo da nepokretnosti opterećene hipotekom držim i upotrebljavam prema njihovim uobičajenim namjenama, uz obavezu da iste nepokretnosti čuvam sa pažnjom dobrog domaćina, odnosno dobrog privrednika, uz obavješćavanje hipotekarnog povjerioca o svim promjenama koje nastanu na nepokretnostima, a naročito o pogoršanju njihovog stanja ili gubljenja vrijednosti, u protivnom odgovaram hipotekarnom povjeriocu za štetu koja nastane kršenjem ove obaveze.

7. Prihvatam da ukoliko ja kao kupac-dužnik, potpisnik Ugovora o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu UZZ 193/2025, NKCG-PG-206/2024-2, sačinjenog i ovjerenog od strane Notara Milene Jovović iz Zete, dana 19.03.2025. godine, ne platim dug obezbijeđen Ugovorom u potpunosti, u roku utvrđenim predmetnim Ugovorom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, obezbijeđenog predmetnom hipotekom, hipotekarni povjerilac ima pravo da radi namirenja svog potraživanja u sudskom ili vansudskom postupku proda naprijed opisanu nepokretnosti.

8. Saglasan sam da će eventualnu sudsku, odnosno vansudsku prodaju sprovesti hipotekarni povjerilac Glavni grad-Podgorica, matični broj/PIB: 02019710, Ulica Njegoševa broj 13, Podgorica, uz angažovanje trećih lica iz reda javnih izvršitelja, advokata ili agencija specijalizovanih za promet nepokretnosti, koje hipotekarni povjerilac može po svom nahođenju ovlastiti i angažovati da posreduju u realizaciji ove prodaje u toku citavog postupka, uz određivanje naziva ili imena i adrese ili sjedišta lica koje će biti povjerena sudska, odnosno vansudska prodaja.

9. Garantujem i jemčim pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću, hipotekarnom povjeriocu punu zaštitu od evikcije, a naročito garantujem da sam puni titular prava svojine na založenim nepokretnostima opisanim u ovoj Založnoj izjavi, kao i da na založenim nepokretnostima ne postoje prava trećih lica koja isključuju ili ograničavaju moja prava ili prava hipotekarnog povjerioca, te da na predmetnim nepokretnostima nisu ustanovljeni nikakvi tereti ili ograničenja mimo prezentovanih i poznatih povjeriocu, osim tereta koji će se uspostaviti u korist hipotekarnog povjerioca na osnovu ove Založne izjave.

10. Garantujem i jemčim pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću da treća lica ne polažu bilo koje pravo na predmetnim nepokretnostima, odnosno da nije zaključen bilo kakav Ugovor ili drugi pravni posao čiji bi predmet bila predmetne nepokretnosti, a čije bi dejstvo u materijalno-pravnom smislu nastupilo nakon davanja ove Založne izjave i bilo na štetu hipotekarnog povjerioca.

11. Garantujem i jemčim pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću da predmetne nepokretnosti nisu predmet sudskog spora ili postupka sudskog izvršenja.

12. Bezuslovno i neopozivo izjavljujem da će predmetne nepokretnosti biti osigurane od požara, udara groma, eksplozije, oluje, loma staklenih površina, izliva vode iz instalacija, oštećenja električnih instalacija i oštećenja izazvanih saobraćajnim sredstvom.

13. Bezuslovno i neopozivo izjavljujem da ova Založna izjava proizvodi pravno dejstvo do izmirenja svih obaveza po osnovu Ugovora o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu UZZ 193/2025, NKCG-PG-206/2024-2, sačinjenog i ovjerenog od strane Notara Milene Jovović iz Zete, dana 19.03.2025. godine, te da bilo kakva naknadna moja izjava ne može imati materijalno pravno dejstvo u pogledu obaveza koje su ustanovljene ovom Založnom izjavom, s izuzetkom onih dejstava koja budu odobrena pisanom izjavom hipotekarnog povjerioca.

14. Izričito pristajem da mi se sva pismena od strane hipotekarnog povjerioca Glavnog grada-Podgorica upućuju na adresu navedenu u ovoj Založnoj izjavi, te da se danom prijema smatra dan uručenja pismena i obavezujem se da pismenim putem obavijestimo Glavni grad-Podgorica u slučaju promjene adrese.

15. Potvrđujem da vrijednost predmetnih nepokretnosti opisanih u ovoj Založnoj izjavi, na osnovu Izvještaja o procjeni vrijednosti nepokretne imovine, sačinjenog od strane procjenitelja Mihaila Rakočevića, dana 19.10.2024. godine, iznosi 227.000,00 € (dvjesto dvadeset sedam hiljada) EUR-a.

U potpunosti sam saglasan sa Izvještajem o procjeni vrijednosti nepokretne imovine, sačinjenim od strane procjenitelja Mihaila Rakočevića, dana 19.10.2024. godine, prihvatom sve navode i

stavove procjenitelja, kao i opis stanja nepokretnosti na terenu koje su u svojini hipotekarnog dužnika, te u slučaju eventualne prodaje nepokretnosti navedene u procjeni istu neću osporavati po bilo kom osnovu niti isticati prigovore bilo koje vrste.

Završne odredbe

Stranke su saglasne da u slučaju postojanja grešaka tehničke prirode nastalih prilikom izrade ovog notarskog zapisa, Notar izvrši ispravku istih bez njihovog prisustva i posebne saglasnosti, kao i da tako ispravljen notarski zapis dostavi nadležnim organima.

Napomena

Notar je stranke poučio zakonskom statusu zajedničke imovine bračnih drugova, te da bi, ako se radi o takvoj imovini, bračni drug imao pravo na 1/2, te da bi bila potrebna pravnovaljana saglasnost bračnog druga Davaoca izjave, a koja se može dati u ovoj ili posebnoj ispravi.

Notar je stranke upozorio na posljedice u slučaju suprotnog postupanja u vezi sa naprijed naznačenim.

Nakon toga, Davalac izjave, pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću izjavljuje da je oženjen i da predmetne nepokretnosti predstavljaju dio bračne tekovine stečene u braku sa

[REDAKCIJA] kao bračni drug Davaoca izjave izjavljuje da je upoznata i u cjelosti saglasna sa zaključenjem ovog pravnog posla.

Notar je stranke upozorio i poučio o sljedećem:

da se hipoteka i ostali tereti po ovoj Založnoj izjavi konstituišu tek njihovim upisom u katastar nepokretnosti,

da se Davalac izjave podvrgao neposrednom izvršenju bez odlaganja i objasnio mu pravnu prirodu i posljedice neposrednog izvršenja,

da je hipotekarni dužnik dužan čuvati opterećene nepokretnosti pažnjom dobrog domaćina, odnosno dobrog privrednika, te o svim promjenama, naročito o pogoršanju njihovog stanja ili gubljenja vrijednosti, obavijestiti hipotekarnog povjerioca,

da hipoteka prestaje brisanjem iz katastra nepokretnosti na osnovu zakonom propisanih uslova, te da je hipotekarni povjerilac dužan da u roku od 8 dana nakon isplate obaveza iz Ugovora o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu UZZ 193/2025, NKCG-PG-206/2024-2, sačinjenog i ovjerenog od strane Notara Milene Jovović iz Zete, dana 19.03.2025. godine, hipotekarnom dužniku izda potvrdu o prestanku hipoteke i tereta, dok hipotekarni dužnik ima pravo na osnovu te potvrde podnijeti zahtjev za brisanje hipoteke i ostalih tereta u katastru nepokretnosti.

Davalac izjave ovlašćuje Notara da u njegovo ime podnese zahtjev za upis hipoteke i pratećih tereta po ovoj Založnoj izjavi nadležnoj Upravi za nekretnine.

Od ove notarski obrađene isprave otpravak izvornika dobijaju:

Davalac izjave (1x),

Bračni drug Davaoca izjave-Davalac saglasnosti (1x),

Hipotekarni povjerilac (2x),

Uprava za nekretnine (1x).

Naknada Notara za obradu ovog notarskog zapisa obračunata je u skladu sa tarifnim brojem 1 tačka 5 i tarifnim brojem 19 tačka 1 notarske tarife u iznosu od 146,00 €.

PDV (21 %) je obračunat u iznosu od 30,66 €.

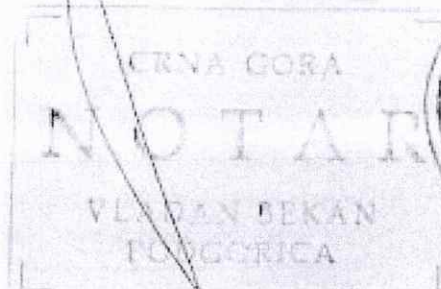
Ukupna naknada Notara za obradu ovog notarskog zapisa iznosi 176,66 €.

U skladu sa Pravilnikom o radu notara ovaj notarski zapis sadrži četiri priloga.

Nakon što je Notar pročitao tekst ovog notarskog zapisa, stranke izjavljuju da su razumjele sadržinu i pravne posljedice ovog pravnog posla kojeg slobodnom voljom odobravaju i u prisustvu Notara, kako slijedi, svojeručno potpisuju, nakon čega je ovaj notarski zapis potpisao i sam Notar.

U Podgorici, dana 20.03.2025. godine, završeno u 07:15 časova.

Notar
Vladan Bekan



Ja, Notar Vladan Bekan iz Podgorice, Ulica Slobode broj 47, potvrđujem da sam ovaj
otpravak uporedio sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdio da se doslovno
podudara sa izvornikom.

Ovaj otpravak je ovjeren, potpun i sadrži četiri priloga:

1. Rješenje Notarske komore Crne Gore, Br. NKCG-PG-35/2025, donijeto dana
14.03.2025. godine;
2. Ugovor o prenosu prava svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu UZZ
193/2025, NKCG-PG-206/2024-2, sačinjen i ovjeren od strane Notara Milene Jovović iz
Zete, dana 19.03.2025. godine;
3. List nepokretnosti 1658, KO Podgorica III, izdat od strane Uprave za nekretnine Crne
Gore, Područna jedinica Podgorica, dana 20.03.2025. godine;
4. Izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretne imovine, sačinjen od strane procjenitelja
Mihaila Rakočevića, dana 19.10.2024. godine.

Ovaj otpravak je sastavljen za Hipotekarnog povjerioca.

UZZ 643/2025

U Podgorici, dana 20.03.2025. godine

Notar

Vladan Bekan

