



Crna Gora - Glavni grad - Podgorica
DIREKCIJA ZA IMOVINU
Ul. Jovana Tomaševića 2A, Podgorica

UZZ 532/2025
NKCG-PG-144/2025

Crna Gora
Notar Datum: 06.08.2025
Ralević Vesna
Podgorica, Dalmatinska 10

OTPRAVAK
IZVORNIKA

Dana 05.08.2025. godine (petog avgusta dvije hiljade dvadeset pete) u 14,15 (četnaest, petnaest) časova, kod mene, **notara Ralević Vesne**, sa službenim sjedištem u Podgorici, Dalmatinska 10, sa zahtjevom da sačinim **notarski zapis založne izjave**, pristupili su: -----

ZALOŽNU IZJAVU

PRETHODNE NAPOMENE

Hipotekarni dužnik je, radi sačinjavanja ove Založne izjave, u prethodnom postupku prezentovao Notaru sledeću dokumentaciju: -----

Uvidom u **Ugovor o prodaji nepokretnosti UZZ 437/2025**, zaključen kod notara Vukčević Andrijane, sa službenim sjedištem u Podgorici, dana 30.07.2025. godine, između Glavnog grada Podgorica, kao prodavca i [REDACTED] kao kupca, Notar konstatuje da je navedenim Ugovorom, na osnovu Odluke Gradonačelnika, Glavni grad Podgorica obavezao da [REDACTED] prenese u svojinu, uz naknadu, zemljište u državnoj svojini, sa pravom raspolaganja Glavnog grada-Podgorica, označeno kao katastarska parcela broj 4447/13 i katastarska parcela broj 4447/282, obije parcele u KO Podgorica II. Za predmetno zemljište je utvrđena naknada, u skladu sa Izveštajem o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti Direkcije za imovinu, u iznosu 59,00 (pedesetdevet) eura/m² što za površinu od 678 m² iznosi **40.002,00** (četrdesethiljadadva) eura, koji iznos je kupac u obavezi da plati u 120 (stodvadeset) mjesečnih rata. Kao sredstvo obezbjedjenja potraživanja prodavca, ugovorena je obaveza kupca da založi porodičnu stambenu zgradu, zgrada br. 1, na kat. parceli 4447/13 KO Podgorica II, koju legalizuje. Nakon što je navedeni Ugovor pročitao strankama i one potvrdile njegov sadržaj, isti se prilaže uz izvornik, ali se na saglasan predlog stranaka ne prilaže uz otpравke. --

Uvidom u **Izveštaj o procjeni vrijednosti nepokretne imovine**, od 01.05.2025. godine, sačinjenog od strane ovlašćenog procjenjivača Rakočević Mihaila, prema kojoj procjeni je predmetna porodična stambena zgrada procijenjena na iznos od **149.600,00** (stočetrdesetdevethiljadašesto) eura. Nakon što je Izveštaj pročitao i stranka se složila sa njegovim sadržajem, isti joj se vraća. -----

R.O.

B. S.

Uvidom u Izvod iz lista nepokretnosti 637 KO Podgorica II, preuzet sa eKatastra dana 05.08.2025. godine, ustanovila sam sledeće: -----

U „V“ listu ovog lista nepokretnosti, u podacima o objektima i posebnim delovima zgrade, upisana je: -----

* **porodična stambena zgrada**, broj zgrade 1, spratnost PPN, površine 94 m², koja sadrži: -----
- **stambeni prostor, PD 1**, spratnost P, površine 76 m², -----
- **nestambeni prostor, PD 2**, spratnost P, površine 2 m², -----
- **stambeni prostor, PD 3**, spratnost PN, površine 77 m², -----
zgrada izgrađena na **kat. parceli 4447/13**, sa upisom prava svojine, u obimu 1/1, na [REDACTED]
[REDACTED] ovdje hipotekarnog dužnika. -----

U „G“ listu, na predmetnoj **porodičnoj zgradi** upisan je teret – nema dozvolu, objekat sagrađen na tuđem zemljištu. -----

Notar je stranke **podučio** na mogućnost da prije sačinjavanja ovog zapisa izvrši neposredni uvid u predmetni list nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti i objasnio im svrhu i prednost neposrednog uvida, te ih upozorio na eventualne posledice i rizike u slučaju suprotnog postupanja, a naročito na mogućnost da je prije sačinjavanja ovog zapisa došlo do promjene podataka koji se upisuju u listu nepokretnosti za predmetne nekretnine, kao i za mogućnost nesaglasnosti predočenog lista nepokretnosti i podataka upisanih u listu nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti. Nakon toga, stranke izjavljuju da su to razumjele, da ne traže neposredni uvid Notara u evidenciju katastra nepokretnosti i da prihvataju sve eventualne posledice i rizike u vezi sa tim. -----

Notar je stranke **poučio** o zakonskom statusu zajedničke imovine bračnih drugova te da bi, ako se radi o takvoj imovini, bila potrebna pravno valjana saglasnost bračnog druga hipotekarnog dužnika, koja se može dati u ovoj ili posebnoj ispravi. Takođe, Notar je stranke upozorio na posledice u slučaju suprotnog postupanja u vezi sa naznačenim, između ostalog, posebno ističući da, u koliko je kao vlasnik na zajedničkoj imovini upisan samo jedan bračni drug smatraće se da je upis izvršen na oba bračna druga, a da bračni drug ne može raspolagati ni svojim dijelom u nepodijeljenoj zajedničkoj imovini. Nakon toga, hipotekarni dužnik je izjavio da su predmetne nepokretnosti zajednička imovina sa vanbračnom suprugom. -----

Zatim, [REDACTED] **hipotekarnog dužnika izjavljuje** da su predmetne nepokretnosti zajednička imovina sa njenim vanbračnim suprugom i saglasna je da se porodična zgrada založi u korist Glavnog grada, u cilju obezbjeđenja potraživanja po osnovu označenog Ugovora o prodaji nepokretnosti. -----

Notar je **upozorio** hipotekarnog dužnika da je neophodno da od Uprave lokalnih javnih prihoda pribavi uvjerenje o plaćenom porezu iz kojeg se vidi da nema neizmirenih poreza koji terete nepokretnosti koje su predmet zaloge. Hipotekarni dužnik nije pribavio ovo uvjerenje, ali ističe da porez redovno izmiruje i nema duga po osnovu poreza i nema osnova za upis zakonske hipoteke. Insistira da se sačini ova Založna izjava bez traženog dokaza, prihvatajući sve posledice zbog istog. --

I POTRAŽIVANJE KOJE SE OBEZBJEĐUJE

Ovom Založnom izjavom se **obezbjedjuje potraživanje hipotekarnog povjerioca** Glavnog grada Podgorica, koje je nastalo na osnovu označenog Ugovora o prodaji nepokretnosti UZZ 437/2025, od 30.07.2025. godine, koji je Glavni grad zaključio sa [REDACTED] kao kupcem, na osnovu kojeg Ugovora je kupac kupio dvije kat.parcele - u državnoj svojini, za prodajnu cijenu u iznosu od **40.002,00** (četdesethiljadadva) **eura**, koju je kupac dužan da isplati u roku od **120** (sto dvadeset) **mjeseci**, s tim da prvu ratu treba da uplati najkasnije u roku od **8** (osam) dana od dana zaključenja označenog Ugovora o prodaji nepokretnosti. -----

R O

B.S

Pored glavnog duga, hipotekarni povjerilac obezbjeđuje sva sporedna potraživanja uključujući zateznu kamatu i troškove koji nastanu u vezi sa prinudnom naplatom ili druge troškove koji nastanu u vezi sa označenim ugovorom ili ovom Založnom izjavom. -----

II USPOSTAVLJANJE HIPOTEKE

Hipotekarni dužnik [REDAKCIJA] saglasan da se u korist hipotekarnog povjerioca, za naprijed naznačeno potraživanje iz tačke I ove Založne izjave, po osnovu naprijed označenog Ugovora o prodaji nepokretnosti, radi duga po osnovu isplate prodajne cijene na rate, kao i svih sporednih potraživanja i troškova koji nastanu u vezi sa prinudnom naplatom ili drugih troškova koji nastanu u vezi sa predmetnim ugovorom ili ovom Založnom izjavom, **uspostavi hipoteka na nepokretnosti evidentiranoj kao porodična stambena zgrada, broj zgrade 1, na kat.parceli 4447/13, iz lista nepokretnosti 637 KO Podgorica II, bliže opisanoj u tački III ove Založne izjave.** -----

III PREDMET HIPOTEKE

Hipotekom se opterećuje nepokretnost iz lista nepokretnosti 637 KO Podgorica II, evidentirana kao: -----

* porodična stambena zgrada, broj zgrade 1, spratnost PPN, površine 94 m2, koja sadrži: -----
- stambeni prostor, PD 1, spratnost P, površine 76 m2, -----
- nestambeni prostor, PD 2, spratnost P, površine 2 m2, -----
- stambeni prostor, PD 3, spratnost PN, površine 77 m2, -----
zgrada izgrađena na kat. parceli 4447/13, sa upisom prava svojine, u obimu 1/1, na Radović Đordija Obrada, ovdje hipotekarnog dužnika. -----

IV PRISTAJANJE NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA

Hipotekarni dužnik [REDAKCIJA] u vezi sa svim obavezama plaćanja obezbijeđenog potraživanja, koje je kao kupac preuzeo po osnovu označenog Ugovora o prodaji nepokretnosti, zaključenog sa Glavnim gradom Podgorica, kao prodavcem, **izjavljuje da izričito pristaje na izvršenje bez odlaganja nakon dospelosti obezbijeđenog potraživanja, na osnovu ovog notarskog zapisa, u pogledu nepokretnosti iz tačke III ove Založne izjave, opterećene ovom hipotekom na taj način da je prinudno izvršenje hipoteke dopušteno protiv svakog vlasnika te nepokretnosti.** -----

Izvršni otpis ovog notarskog zapisa će biti izdat hipotekarnom povjeriocu na njegov zahtjev, a uz isprave koje dokazuju da kupac ne ispunjava u ugovorenim rokovima svoje obaveze iz označenog Ugovora o prodaji nepokretnosti, pod uslovima iz označenog Ugovora o prodaji nepokretnosti, precizno označenog u tački I ove Založne izjave. -----

Notar je upozorio hipotekarnog dužnika da se podvrgao neposrednom prinudnom izvršenju bez odlaganja, nakon dospelosti obezbijeđenog potraživanja i objasnio mu pravne posledice takve izjave ali je i pored toga pristao na takvo neposredno prinudno izvršenje bez odlaganja. -----

V UPIS HIPOTEKE

HIPOTEKARNI DUŽNIK neopozivo odobrava i zahtijeva da se, u korist Glavnog grada Podgorica, na osnovu ove Založne izjave, bez njegovog daljeg pitanja i odobrenja, u odjeljku „G“ Lista nepokretnosti 637 KO Podgorica II, u katastru nepokretnosti, na nepokretnostima evidentiranim u tački III ove Založne izjave, -----

UPIŠE HIPOTEKA radi obezbjeđenja potraživanja iz tačke I iste, po osnovu označenog Ugovora o prodaji nepokretnosti, na osnovu kojeg je hipotekarni povjerilac odobrio kupcu isplatu prodajne cijene u iznosu od **40.002,00** (četrdesethiljadadva) eura, na period od **120** (sto dvadeset) mjeseci od dana zaključivanja označenog Ugovora, uz zateznu kamatu i ostala potraživanja koja hipotekarni povjerilac

RO

B-5

može imati prema dužniku po osnovu predmetnog potraživanja, te da tako ukupan iznos kredita, zajedno sa sporednim potraživanjima, mora biti plaćen najkasnije u roku 120 (sto dvadeset) mjeseci, od dana zaključenja Ugovora o prodaji nepokretnosti odnosno dospijeva za naplatu ukoliko kupac zakasni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, te da se -----

- UPIŠE ZABILJEŽBA IZVRŠNOSTI UGOVORA - IZJAVE hipotekarnog dužnika o pristajanju na neposredno prinudno izvršenje bez odlaganja nakon dospelosti obezbijedenog potraživanja, na osnovu ovog notarskog zapisa, na način da je prinudno izvršenje hipoteke dopušteno protiv svakog vlasnika nepokretnosti evidentiranih u tački III ove Založne izjave, te da se -----

- UPIŠE ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, bez pisane saglasnosti hipotekarnog povjerioca -----

Hipotekarni dužnik neopozivo ovlašćuje hipotekarnog povjerioca da zahtijeva upis navedene hipoteke uz obavezu hipotekarnog povjerioca da mu, najkasnije u roku od 8 (osam) dana po prestanku potraživanja obezbijedenog hipotekom iz ove Založne izjave, izda potvrdu o izmirenju duga i saglasnost za brisanje hipoteke sa založene nekretnine, u katastarskoj evidenciji, u „G“ listu Lista nepokretnosti 637 KO Podgorica II, precizno označenih u tački III ove Založne izjave. -----

VI PRAVA HIPOTEKARNOG POVJERIOCA

Hipotekarni dužnik garantuje hipotekarnom povjeriocu punu zaštitu od evikcije, da je isključivi i jedini vlasnik hipotekovane nepokretnosti bliže označene u tački III ove izjave, da na istoj ne postoje prava trećih lica koja isključuju ili ograničavaju njihovo pravo, da na njoj nijesu ustanovljeni nikakvi tereti ili ograničenja. -----

Hipotekarni povjerilac ima pravo da u sudskom ili vansudskom postupku proda nepokretnost opisanu u tački III ove izjave, radi namirenja potraživanja iz tačke I iste, ukoliko kao kupac u potpunosti ne izmiri potraživanje Hipotekarnog povjerioca obezbijedenog predmetnom hipotekom, u roku utvrdjenom označenim Ugovorom. -----

Hipotekarni dužnik je saglasan da može otudjiti ili opteretiti predmetnu nepokretnost samo uz pismenu saglasnost hipotekarnog povjerioca. Istovremeno, zadržava pravo da nepokretnost opterećenu hipotekom drži i upotrebljava prema njenoj uobičajenoj namjeni, da je daje pod zakup i čuva sa pažnjom dobrog domaćina, uz obavješćavanje hipotekarnog povjerioca o svim promjenama koje nastanu na nepokretnosti, a naročito o pogoršavanju njenog stanja ili gubljenju vrijednosti, jer u protivnom odgovara hipotekarnom povjeriocu za štetu koja nastane kršenjem ove obaveze. -----

Hipotekarni dužnik je saglasan da se potraživanje hipotekarnog povjerioca uvećava za zatezne kamate, kao i bilo koje druge tražbine koje hipotekarni povjerilac može imati prema hipotekarnom dužniku po bilo kojoj osnovi (ugovorenoj ili vanugovornoj) iz ovog poslovnog odnosa, te naknada troškova prinudne naplate, bilo sudske ili vansudske prirode. -----

Hipotekarni povjerilac će sva pismena po osnovu Založne izjave upućivati na adresu iz Založne izjave, te da je davalac izjave dužan pismeno obavijestiti hipotekarnog povjerioca o svakoj promjeni adrese stanovanja, u suprotnom, saglasan je da će se svaka dostava pismena smatrati urednom danom predaje pismena na poštu. -----

VII TROŠKOVI

Nakon što je Notar podučio stranku o troškovima Notara i troškovima upisa, stranka izjavljuje da sve troškove povezane sa ovom Založnom izjavom i troškove upisa hipoteke u katastar nepokretnosti, snosi ona lično. -----

B.S

RO

VIII ODOBRENJA

Hipotekarni dužnik izjavljuje da ne postoje druge činjenice i okolnosti, čije bi postojanje podrazumijevalo traženje dodatnih odobrenja i saglasnosti, da joj nije poznato postojanje bilo kakvih javno pravnih ograničenja koje se odnose na ove nepokretnosti, da ne postoje prava trećih lica, koja bi ograničila, umanjila ili isključila prava hipotekarnog dužnika na predmetnoj nepokretnosti, te samim tim onemogućila Hipotekarnog povjerioca da ostvari prava koja proizilaze iz ove Založne izjave. -----

Nakon ovog, Notar je utvrdila da ova Založna izjava ne podliježe nikakvim odobrenjima s obzirom da je bračni drug dao saglasnost u samom zapisu.. -----

IX POUKE I UPOZORENJA

Notar je stranku upozorio i podučio i o sledećem: -----

- da se hipoteka stiče tek sa njenim upisom u katastar nepokretnosti -----
- da ova založna izjava proizvodi pravno dejstvo do izmirenja svih obaveza iz ovog pravnog posla, te da naknadna izjava hipotekarnog dužnika ne može umanjiti ili ograničiti obaveze hipotekarnog dužnika utvrdjene ovom založnom izjavom -----
- da hipoteka ima akcesorni karakter te da ovaj pravni posao prati pravnu sudbinu osnovnog pravnog posla- ugovora označenog u tački I ove založne izjave. -----
- da stranka može izjaviti namirenje obezbijeđenog potraživanja vanskudskom ili sudskom prodajom u skladu sa Zakonom o svojinsko pravnim odnosima i Zakonom o izvršenju i obezbjeđenju te na posledice ovih odredbi i izjava. -----
- da dužnik/hipotekarni dužnik, ili lice koje ima upisani drugi teret na nepokretnostima opterećenim hipotekom koji je nižeg reda prvenstva u odnosu na hipoteku koja je predmet namirenja, može izvršiti obavezu iz ugovora koji su obezbijeđeni hipotekom u bilo koje vrijeme prije prodaje nepokretnosti opterećene hipotekom, namirenjem iznosa navedenih u obavještenju o prodaji. -----
- da postoji opasnost od upisa zakonske hipoteke za neplaćene poreze i da je cjelishodno da se zahtijeva uvjerenje nadležne poreske uprave o nedugovanju poreza od strane hipotekarnog dužnika ---
- da se ovom založnom izjavom može predvidjeti obaveza hipotekarnog dužnika da osigura nepokretnosti opterećene hipotekom, -----
- da je hipotekarni dužnik dužan čuvati predmetne opterećene nepokretnosti sa pažnjom dobrog domaćina, te o svim promjenama, a naročito o pogoršanju njihovog stanja ili gubljenju vrijednosti, obavijestiti hipotekarnog povjerioca, te na posledice suprotno postupanja koje se odnose na odgovornost za prouzrokovanu štetu, -----
- da u slučaju podjele založenih nepokretnosti, hipoteka ostaje na svim njenim djelovima -----
- da u slučaju poboljšanja i uvećanja nepokretnosti, hipoteka se odnosi i na poboljšanje nepokretnosti
- da stranka može izjaviti namirenje obezbijeđenog potraživanja vanskudskom ili sudskom prodajom i pristajanje založnog dužnika na izvršenje bez odlaganja iz nepokretnosti opterećenih ovom hipotekom, te na posledice ovih odredbi i izjava. -----
- 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 -----
- da će Notar, po službenoj dužnosti, ovu Založnu izjavu dostaviti Upravi za nekretnine PJ Podgorica. -----

X ZAVRŠNE ODREDBE

Hipotekarni dužnik ovlašćuje Notara da izvrši eventualne ispravke i dopune izvornika u pogledu očitih štamparskih grešaka, kao i eventualnih tehničkih grešaka prilikom sačinjavanja izvornika, ali samo u vezi naprijed pomenutog pravnog posla i samo u slučaju da je nesporno da su tražene ispravke u saglasnosti sa voljom stranke koja je danas utvrđena i da odmah po izvršenim ispravkama i dopunama dostavi stranki otpравak ispravljenog izvornika. -----

Notar se obavezuje da stranku obavijesti o preduzetim radnjama u smislu prethodnog stava. -----

B. S

U skladu sa Zaključkom Upravnog odbora Notarske komore Crne Gore od 19.05.2016. godine, kopije ličnih karta se nalaze u prilogu ovog zapisa, ali se ne prilažu uz otpravke. -----

Notar konstatuje da su prilozi koji se u kopiji prilažu u spisima podudarni sa originalima u koje je Notar izvršio uvid i koji su vraćeni stranki. -----

Hipotekarni dužnik ovlašćuje Notara da, u njegovo ime, kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica podnese zahtjev za upis hipoteke na založenoj nepokretnosti. -----

Ovaj zapis je sačinjen u obliku notarskog akta čiji izvornik ostaje u arhivi Notara sa priložima. -----

Od ove notarski obrađene isprave dobijaju: -----

OTPRAVAK: -----

Hipotekarni dužnik (1) -----

Hipotekarni povjerilac (1) -----

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

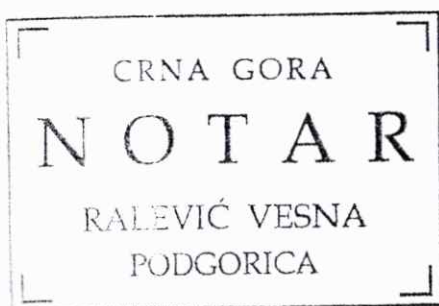
Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema Tarifi o naknadama za rad notara, na sljedeći način: -----

Naknada za rad Notara je naplaćena po tarifnom broju 1 stav 5, tarifnom broju 21 stav 3 i tarifnom broju 19 stav 1 Tarife o naknadama za rad notara u iznosu od 220,00 eura, što sa PDV od 46,20 eura, iznosi ukupno 266,20 eura. -----

Notar je strankama pročitao ovaj notarski zapis, neposrednim pitanjima se uvjerila da ova izjava odgovara volji stranaka, nakon čega su stranke izjavile da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i svojeručno potpisuju u prisustvu Notara, te je potom zapis potpisao i ovaj Notar. -----

U Podgorici, dana 05.08.2025. godine (petog avgusta dvije hiljade dvadeset pete) u 14,45 (četnaest, četrdeset pet) časova. -----

HIPOTEKARNI DUŽNIK



NOTAR
RALEVIĆ VESNA



Ja, NOTAR *Vesna Ralević* sa službenim sjedištem u Podgorici, ul. Dalmatinska 10, potvrđujem da sam ovaj otpравак uporedila sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da je doslovno podudaran sa izvornikom.-----

Ovaj otpравак sadrži 1 prilog: -----

Izvod iz lista nepokretnosti 637 KO Podgorica II -----

Izvorna isprava sadrži još 4 priloga:-----

Rješenje -----

Ugovor o prodaji nepokretnosti -----

Identifikaciona isprava ugovarača (x2)-----

Ovaj otpравак je sastavljen za hipotekarnog povjerioca (1) -----

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema Tarifi o naknadama za rad notara, na sljedeći način: -----

Naknada za rad Notara je naplaćena po tarifnom broju 1 stav 5, tarifnom broju 21 stav 3 i tarifnom broju 19 stav 1 Tarife o naknadama za rad notara u iznosu od 220,00 eura, što sa PDV od 46.20 eura, iznosi ukupno 266,20 eura. -----

Broj: UZZ 532/2025

U Podgorici 05.08.2025. godine



