

CRNA GORA
NOTAR
IRENA KNEŽEVIĆ
CETINJE
Ul. Bajova br. 46

OTPRAVAK
IZVORNIKA

Dana 18.08.2025. godine (osamnaestog avgusta dvijehiljadedvadesetpete) u 12:00h (dvanaest časova), preda mnom, dolje potpisanim notarom Irenom Knežević, sa službenim sjedištem u Cetinju, ul. Bajova br. 46, po osnovu Rješenja br. NKCG-CT-11/2025 od 11.08.2025. godine, određena sam za sačinjavanje ovog notarskog zapisa, sa zahtjevom da na osnovu njihove izjave volje sačinim **NOTARSKI ZAPIS UGOVORA O USTANOVLJAVANJU STVARNE SLUŽBENOSTI**, istovremeno su pristupila sljedeća lica:-----

1. **Prijestonica Cetinje** sa sjedištem u Cetinju u ulici Baja Pivljanina br. 2, PIB broj 02005115, po ovlašćenom licu gradonačelniku Nikoli Đuraškoviću, rođen dana 27.05.1979. godine (dvadesetsedmog mla hiliadudevetstodevedesetdevete) u Cetinju, sa prebivalištem u Cetinju, ul. T (u daljem tekstu: **Vlasnik poslužnog dobra**), koju po punomoćju UZZ broj 150/2022, sačinjeno dana 06.04.2022. (šestog aprila dvijehiljadedvadesetdruge) godine, od strane postupajućeg notara, zastupa **Mirjana Mirković** (Pomoćnica direktora Direkcije za imovinu i Cetinje sa prebivalištem u Cetinju, T 5, broj , izdata od FI Cetinje sa rokom važenja do 10.03.2031. godine (u daljem tekstu: **Punomoćnik**).-----

Ovlašćenje punomoćnika za zastupanje vlasnika poslužnog dobra, u ovom pravnom poslu, utvrdila sam uvidom u otpравak izvornika punomoćja, koje je u formi notarskog zapisa sačinjeno dana 06.04.2022. godine (šestog aprila dvijehiljadedvadesetdruge), od strane notara Irene Knežević, pod poslovnom oznakom UZZ br. 150/2022. Ovjerena kopija otpравka punomoćja, prilaže se uz izvornik ovog zapisa.-----

2. **Marko Mašanović**, rođen dana 25.10.1992. godine (dvadesetnetog oktobra hiliadudevetstodevedesetdruge), u Beogradu, sa prebivalištem i boravištem u Cetinju, ul. Petrogradska 1, državljnin Srbije, čiji sam identitet utvrdila uvidom u pasoš, at od MUP-a Republike Srbije, sa rokom važenja do 29.04.2031. godine, neozenjen (u daljem tekstu: **Vlasnik povlasnog dobra**).-----

U pripremnom postupku ovom notarju je dostavljena sljedeća dokumentacija:-----
-Odluka Skupštine Prijestonice Cetinje broj 02-016/25, od 05.08.2025. godine (petog avgusta dvijehiljadedvadesetpete), o ustanovljavanju prava službenosti prolaza na katastarskim parcelama broj 2173/2 i 2173/3 K.O. Cetinje I,-----
-Zahtjev Marka Mašanovića primljen i zaveden dana 15.05.2025. godine, od strane Prijestonice Cetinje, pod brojem 07-427/25-536,-----
-List nepokretnosti broj 404 KO Cetinje I, štampan od strane postupajućeg notara, sa sajta Uprave za nekretnine Crne Gore-PJ Cetinje na dan sačinjavanja ovog notarskog akta,-----
-List nepokretnosti broj 1323 KO Cetinje I, štampan od strane postupajućeg notara, sa sajta Uprave za nekretnine Crne Gore-PJ Cetinje na dan sačinjavanja ovog notarskog akta,-----

-Izvod iz planskog dokumenta Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj: 05-332/25-536, od dana 19.05.2025. godine,-----

-Elaborat geodetskih radova broj predmeta: 193/2025, od dana 27.05.2025. godine, izrađen od strane „GEOTIN MNE“ DOO Podgorica, a koji je zaveden od strane Prijestonice Cetinje, pod brojem 07-427/25-536/3, dana 24.06.2025. godine,-----

-Izveštaj o procjeni vrijednosti nepokretnosti na kojima se ustanovljava službenost prolaza, od dana 01.07.2025. godine, kat. parcela br. 2173/2 i 2173/3 KO Cetinje I, evidentirane u listu nepokretnosti broj 404 KO Cetinje I.-----

Nakon što je ovaj notar ustanovio da se nepokretnosti koje su predmet ovog Ugovora nalaze na njegovom službenom području, te se uvjerio u pravu volju stranaka, objasnio im pravne domete i posljedice namjeravanih izjava volje, te iz razgovora o situaciji ustanovio da su sposobne za preduzimanje ovog pravnog posla, stranke su izjavile sljedeći:-----

-----UGOVOR O USTANOVLJAVANJU STVARNE SLUŽBENOSTI-----

I PREDMET

1. Uvidom u Izvod lista nepokretnosti broj 404 KO Cetinje I, štampan sa sajta Uprave za nekretnine Crne Gore, na dan sačinjavanja ovog notarskog akta, koji je strankama prezentovan i isti im je pročitao, a koji se kao takav prilaže uz ovaj izvornik, ovaj notar je ustanovio da je u "A" listu upisano zemljište na kat. parcelama:-----

-broj 2173/2, potes Donji kraj, nekategorisani putevi, površine 1 m2,-----

-broj 2173/3, potes Donji kraj, nekategorisani putevi, površine 10 m2, sa pravom svojine upisana Država Crna Gora u obimu 1/1, a sa pravom raspolaganja Prijestonice Cetinje u obimu 1/1.-----

-u "G" listu nema upisanih tereta i ograničenja.-----

2. Uvidom u Izvod lista nepokretnosti broj 1323 KO Cetinje I, štampan sa sajta Uprave za nekretnine Crne Gore, na dan sačinjavanja ovog notarskog akta, koji je strankama prezentovan i isti im je pročitao, a koji se kao takav prilaže uz ovaj izvornik, ovaj notar je ustanovio da je u "A" listu upisano zemljište na kat. parcelama:-----

-broj 2171/1, potes Donji kraj, neplodna zemljišta, površine 192 m2,-----

-broj 2172/1, potes Donji kraj, voćnjak 1. klase, površine 442 m2, sa pravom svojine Vlasnika poslužnog dobra-Marka Mašanovića u obimu 1/1.-----

-u "G" listu ima upisanih tereta i ograničenja, i to: Hipoteka I REDA, PO OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ.BR.122/2024 OD 18.04.2024.GODINE, UPISANO U OBIMU PRAVA SVOJINA 1/1 NA HIPOTEKARNOG DUŽNIKA MAŠANOVIĆ DIMITRIJE MARKO JMBG:2510992710255, A U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA MFI ALTER MODUS DOO PODGORICA MB:02741792, RADI OBEZBJEDJENJA GLAVNOG I SVIH SPOREDNIH POTRAŽIVANJA POVJERIOCA, PO OSNOVU UGOVORA O MIKROKREDITU BR.0945029206 OD 18.04.2024.GODINE, KREDIT U UKUPNOM IZNOSU OD 50.000,00 EURA (KORISNIK KREDITA:DOO PROSPERITY INVESTMENTS CETINJE, PIB:03255093), ROK VRAĆANJA KREDITA 48 MJESECI, sa zabranom otuđenja i opterećenja i izdavanja pod zakup bez pismene saglasnosti hipotekarnog povjerioca i zabilježba neposrednog prinudnog izvršenja, bez odlaganja, po istom osnovu, a sa kojima su stranke upoznate.-----

Notar je stranke podučio mogućnosti da, neposredno prije sačinjavanja ovog zapisa, ovaj notar izvrši neposredni uvid u predmetne listove nepokretnosti u evidenciji Katastra, objasnio im svrhu i

prednost neposrednog uvida, te ih upozorio na eventualne posljedice i rizike u slučaju suprotnog postupanja, a naročito na mogućnost da je u međuvremenu, od izdavanja predmetnih listova nepokretnosti došlo do promjene podataka koji se upisuju u listove nepokretnosti, za predmetne nepokretnosti, kao i na mogućnost nesaglasnosti predočenih listova nepokretnosti i podataka upisanih u listove nepokretnosti u evidenciji Katastra.-----

Nakon toga, stranke izjavljuju da su to razumjele, kao i da je izvršen neposredan uvid notara u evidenciju katastra.-----

II USTANOVLJAVANJE STVARNE SLUŽBENOSTI-----

Vlasnik poslužnog dobra, Prijestonica Cetinje, obavezuje se da, u korist Vlasnika povlasnog dobra, Marka Mašanovića, na osnovu nalaza Elaborata geodetskih radova broj predmeta: 193/2025, od dana 27.05.2025. godine, izdrađen od strane ovlašćene geodetske agencije "GEOTIN MNE" DOO Podgorica, zaveden od strane Prijestonice Cetinje, broj 07-427/25-536/3, dana 24.06.2025. godine, zasnuje stvarnu službenost prolaza (prolaza pješke i motornim vozilima), koja ima sljedeći sadržaj: Vlasnik povlasnog dobra, Marko Mašanović, ima pravo da prolazi pješke i motornim vozilima bilo koje vrste i veličine, u bilo koje doba dana, preko cijele kat. parcele broj 2173/2, iz lista nepokretnosti broj 404 KO Cetinje I, površine od 1 m², koja je u vlasništvo Prijestonice Cetinje u obimu 1/1, a u korist kat. parcele broj 2172/1, iz lista nepokretnosti broj 1323 KO Cetinje I, koja je u vlasništvo Marka Mašanovića u obimu 1/1 i preko cijele kat. parcele broj 2173/3, iz lista nepokretnosti broj 404 KO Cetinje I, površine od 10 m², koja je u vlasništvo Prijestonice Cetinje u obimu 1/1, a u korist kat. parcele broj 2171/1, iz lista nepokretnosti broj 1323 KO Cetinje I, koja je u vlasništvo Marka Mašanovića u obimu 1/1.-----

Službenost prolaza iz stava 1 ovog člana uspostavlja se radi obezbjeđivanja prolaza do katastarskih parcela broj 2172/1 i 2171/1, svojina Marka Mašanovića u obimu 1/1, koji nema izlaz na put.-----

III NAKNADA ZA USTANOVLJAVANJE STVARNE SLUŽBENOSTI-----

Navedena službenost se uspostavlja na neodređeno vrijeme, i to uz naknadu u iznosu od 146,166 (stočetrdesetšest eura i šesnaest centi), a koja je isplaćena vlasniku poslužnog dobra, prije zaključenja ovog notarskog akta, na žiro račun broj 540-7751-75, kod Erste Banke AD Podgorica, o čemu prilaže uplatnicu, koja će biti u prilogu ovog notarskog akta, pa stranke izjavljuju da nemaju više međusobnih potraživanja po ovom osnovu.-----

Navedena naknada je utvrđena od strane ovlašćenog procjenjivača i sudskog vještaka Sonje Ivanović, dipl. Ing. Građ. iz Podgorice, shodno Izvještaju ovlašćenog procjenjivača, broj 07-427/25-724 od 07.07.2025. godine.-----

Stranke saglasno izjavljuju da tržišna vrijednost povlasnog dobra iznosi oko 45.000,00 EUR-a (četrdeset hiljada), a što će biti osnov za obračun naknade notara za sačinjavanje ovog notarskog akta, shodno tarifnom broju 1. stav 4. Notarske tarife.-----

IV IZJAVE ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)-----

Stranke su saglasne da se uspostavi stvarna službenost prolaza (prolaza pješke i motornim vozilima), koja ima sljedeći sadržaj: Vlasnik povlasnog dobra, Marko Mašanović, ima pravo da prolazi pješke i motornim vozilima bilo koje vrste i veličine, u bilo koje doba dana, preko cijele kat. parcele broj 2173/2, iz lista nepokretnosti broj 404 KO Cetinje I, površine od 1 m², koja je u vlasništvo Prijestonice Cetinje u obimu 1/1, a u korist kat. parcele broj 2172/1, iz lista nepokretnosti broj 1323 KO Cetinje I, koja je u vlasništvo Marka Mašanovića u obimu 1/1 i preko cijele kat. parcele broj 2173/3, iz lista nepokretnosti broj 404 KO Cetinje I,

površine od 10 m², koja je u vlasništvo Prijestonice Cetinje u obimu 1/1, a u korist kat. parcele broj 2171/1, iz lista nepokretnosti broj 1323 KO Cetinje I, koja je u vlasništvo Marka Mašanovića u obimu 1/1.-----

Marko Mašanović, kao Vlasnik povlasnog dobra, zahtijeva da se ista službenost upiše u njegovu korist u „G“ listu Lista nepokretnosti broj 1323 KO Cetinje I, odnosno do kat. parcela broj 2171/1 i 2172/1, kako je to bliže opisano u članu I i II ovog Ugovora.-----

V TROŠKOVI I POREZI-----

Notar je podučio stranke da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom, odgovaraju solidarno i da mogu drugačije ugovoriti, pa nakon toga stranke izjavljuju da troškove ovog notarskog zapisa, troškove upisa službenosti i druge troškove u vezi s tim, snosi vlasnik povlasnog dobra, kao i eventualni porez na promet nepokretnosti, po osnovu ovog ugovora.-----

VI POUKE I UPOZORENJA-----

Notar je podučio i upozorio stranke i na sljedeće:-----

- da se pravo stvarne službenosti stiče tek upisom u Katastar nepokretnosti,-----
- da se prenosom prava svojine na nepokretnosti prenosi i pravo službenosti na toj nepokretnosti kao povlasnom dobru,-----
- da se stvarna službenost mora vršiti na način kojim najmanje opterećuje poslužna nepokretnost.-----
- da ovaj ugovor eventualno podliježe porezu,-----
- da stvarna službenost može prestati u slučajevima predviđenim Zakonom,-----
- da u slučaju podjele povlasne nepokretnosti, stvarna službenost ostaje u korist svih njenih djelova,-----
- da u slučaju podjele poslužne nepokretnosti, stvarna službenost ostaje samo na djelovima na kojima je vršena,-----
- da će notar po službenoj dužnosti, otpравak ovog ugovora dostaviti na knjiženje Upravi za nekretnine Crne Gore-PJ Cetinje i Upravi lokalnih javnih prihoda Cetinje.-----

Od ove notarske isprave dobijaju-----

OTPRAVAK:-----

- Vlasnik poslužnog dobra (1)-----
- Vlasnik povlasnog dobra (1)-----
- Uprava za nekretnine-PJ Cetinje, za upis službenosti (1)-----
- Uprava lokalnih javnih prihoda Cetinje (1)-----

Naknada za rad i naknada troškova obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći način: Nagrada za rad notara po tarifnom broju 1. st. 4, 19. st. 1, u iznosu 135,00€ i naknada troškova notara je obračunata u iznosu od 0,0€, sa PDV-om 21% u iznosu od 28,35€, a što ukupno iznosi 163,35€.-----

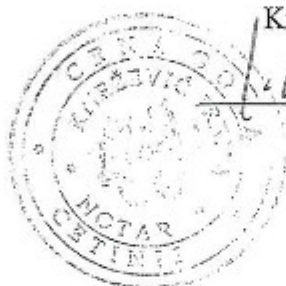
Notar je pročitao akt strankama, nakon čega su stranke izjavile da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i svojeručno, kako slijedi, potpisuju u prisustvu ovog notara, nakon čega je zapis potpisao i ovaj notar.-----

Stranke ovlašćuju ovog notara, da bez njihovog daljeg učešća, može ispraviti sve eventualne štamparske greške, kao i da podnese zahtjev za upis prava službenosti kod nadležnog katastra.-----

U Cetinju, dana 18.08.2025. godine (osamnaestog avgusta dvijehiljadvedesetpete) u 12:30h
(dvanaest časova i trideset minuta).-----

Vlasnik poslužnog dobra
PRIJESTONICA CETINJE
Po nalogu Mirjana Mirković

Vlasnik povlasnog dobra
Marko Mašanović



NOTAR
Knežević Irena

