

CRNA GORA
NOTAR
MITROVIĆ MILENA
BUDVA



OTPRAVAK

NOTARSKI ZAPIS: UZZ 12/6/2015

Ugovor o ustanovalenju prava priučenosti između sudbena
STRANKE

Opština Kotor

Kyavić Daria

BUDVA, Mediteranski sportski centar BB
TEL: 033/560-196 MOB: 067/983 - 000
E-mail: milena@notarskakancelarija.me

CRNA GORA

NOTAR

MITROVIĆ MILENA

BUDVA

Mediteranski sportski centar bb

Dana 26.09.2025.(dvadeset šestog septembra dvijehiljadedvadesetpete) godine u 13,00h (trinaest časova), ja Mitrović Milena, notar sa službenim sjedištem u Budvi, Mediteranski sportski centar bb, na osnovu Rješenja NKCG-KO-95/2025 od 02.09.2025.godine, određena sam za sačinjavanje notarskog zapisa - **UGOVOR O USTANOVLJAVANJU PRAVA PRIVREMENE STVARNE SLUŽBENOSTI PROLAZA**, između Ugovornih strana:-----

1. OPŠTINA KOTOR, koju zastupa Predsjednik Opštine Kotor, Vladimir Jokić, JMBG: [REDACTED], a njega po Punomoćju V.D. Sekretar Sekretarijata za imovinsko pravne poslove Mikijelj Ivan, JMBG: [REDACTED], rođen dana [REDACTED] godine, državljanin Crne Gore, čiji identitet je utvrđen uvidom u pasoš broj [REDACTED], izdatu od strane MUP-a Crne Gore, FL Kotor, dana 09.02.2021.godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, kontakt telefon [REDACTED], koji je ovlašćen za zastupanje na osnovu Punomoćja UZZ 1345/2025, koje je sačinjeno i ovjereno od strane notara Kaščelan Branke u Kotoru, dana 10.07.2025. godine, te Specijalno punomoćje broj 0101-018/25-20284 od 24.09.2025. godine, potpisano od strane predsjednika Opštine Kotor, Vladimira V. Jokića (u daljem tekstu: Vlasnik poslužnog dobra);-----

2. Kljajić(Luka)David, rođen dana [REDACTED] godine, JMBG [REDACTED] adresa stanovanja u Kotoru, [REDACTED] zanimanje:student, bračno status:neoženjen, čiji je identitet utvrđen uvidom u pasoš broj [REDACTED] dat dana 28.03.2022. godine od FL Kotor, sa rokom važenja deset godina, tel [REDACTED] email: [REDACTED] (u daljem tekstu: Vlasnik povlasnog dobra Sticalac službenosti).-----

U daljem tekstu Vlasnik poslužnog dobra i Vlasnik povlasnog dobra/Sticalac službenosti zajednički se nazivaju (Ugovorne strane). Izrazi koji se u ovom notarskom zapisu koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.-----

PRETHODNE NAPOMENE:-----

Notar je ustanovila da se nepokretnosti koje su objekat ovog pravnog posla, nalaze na službenom području ovog notara, u Kotoru, KO: Dobrota I, te da je shodno tome, ovaj notar nadležan za postupanje.-----

Notar je izvršila neposredan uvid u priloženu dokumentaciju kako slijedi:-----
-Punomoćje UZZ 1345/2025, koje je sačinjeno i ovjereno od strane notara Kaščelan Branke u Kotoru, dana 10.07.2025. godine, kojim je predsjednik Opštine Kotor, Vladimir Jokić, ovlastio v.d sekretara Sekretarijata za imovinsko pravne poslove Ivana Mikijelja za zastupanje, koje notar ovom izvorniku prilaže u kopiji;-----

Punomoćnik pod punom moralnom, materijalnom i krivičnom odgovornošću izjavljuje da su njegova ovlašćenja i dalje na snazi i da u međuvremenu nijesu opozvana.-----
-Specijalno punomoćje broj 0101-018/25-20284 od 24.09.2025. godine, potpisano od strane predsjednika Opštine Kotor, Vladimira V. Jokića, koje notar ovom izvorniku prilaže u originalu;-----
Punomoćnik pod punom moralnom, materijalnom i krivičnom odgovornošću izjavljuje da su njegova ovlašćenja i dalje na snazi i da u međuvremenu nijesu opozvana.-----
-List nepokretnosti broj 261 KO: Dobrota I, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Kotor dana

26.09.2025. godine, koji notar ovom izvorniku prilaže u kopiji;-----
- List nepokretnosti broj 516 KO: Dobrota I, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Kotor dana 26.09.2025. godine, koji notar ovom izvorniku prilaže u kopiji;-----
- Rješenje NKCG-KO-95/2025 od 02.09.2025. godine, kojim je ovaj notar određen za sačinjavanje ovog Ugovora, koje notar ovom izvorniku prilaže u štampanoj verziji;-----
- Odluka o davanju saglasnosti na zaključenje ugovora o ustanovljavanju prava privremene stvarne službenosti prolaza, broj 11-016/24-11741, od 30.05.2024. godine, potpisana od strane Predsjednice Skupštine Opštine Kotor Maje Mršulje, koja je objavljena u Službenom listu Crne Gore, a koju notar ovom izvorniku prilaže u kopiji;-----
- Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti, izrađen od strane vještaka ekonomsko-fnansijske struke Tanje Radović, dipl. ecc. u Budvi, dana 25.08.2024. godine, koju notar ovom izvorniku prilaže u kopiji;-----
- Skica lica mjesta, urađena od strane „Geogrid“ DOO Tivat, jun 2025. godine, koju notar ovom izvorniku prilaže u kopiji;-----
- Uvjerjenje Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, broj 03-332/25-12507 od 16.07.2025. godine,-----
- Identifikaciona dokumenta stranaka, u koja je notar izvršila uvid u original, a ovom izvorniku uz saglasnost stranaka prilaže u fotokopiji.-----

Sve navedene isprave, koje su stranke u originalu podnijele na uvid, pročitane su od strane notara, prisutne stranke nemaju primjedbi na njihovu sadržinu, pa se ove isprave, nakon što je utvrđena njihova istovjetnost sa izvornikom prilažu uz ovaj izvornik.-----

Notar je obavila razgovor sa Ugovornim stranama i ustanovila da su iste sposobne i ovlaštene za zaključenje ovog Ugovora, te da imaju ozbiljnu i pravu volju za ovaj pravni posao. Objasnila sam im činjeničnu i pravnu situaciju, te poučila o pravnom učinku ovog pravnog posla kao i njegovim posljedicama, pazeći pri tom da neiskusne i nevjeste stranke ne budu oštećene. Nakon toga njihove izjave volja jasno i nedvosmisleno sam zapisala u obliku notarskog zapisa. Prisutni su djelujući kako je naznačeno za notarsku obradu izjavili sljedeći:-----

-----UGOVOR O USTANOVLJAVANJU PRAVA PRIVREMENE STVARNE SLUŽBENOSTI PROLAZA-----
-----Uvodni dio-----

Na osnovu Lista nepokretnosti broj 261 KO: Dobrota I, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Kotor dana 26.09.2025. godine, utvrđuje se da je u "A" listu kao nosilac prava svojine i raspolaganja na katastarskoj parceli broj 1793/5, po načinu korišćenja pomoćna zgrada, površine 10m², elektroenergetski objekti površine 9m², neplodna zemljišta površine 78m², te u „V“ listu pomoćna zgrada broj 1, spratnosti P, površine 10m², zgrade u energetici, zgrada broj 2, spratnosti P, površine 9m², upisana Crna Gora i Opština Kotor, u obimu 1/1, čiji osnov sticanja: odluka državnog organa.-----
U „G“ listu ne postoje tereti i ograničenja.-----

Na osnovu Lista nepokretnosti broj 516 KO: Dobrota I, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Kotor dana 26.09.2025. godine, utvrđuje se da je u "A" listu kao nosilac prava korišćenja svojine na katastarskoj parceli broj 1780, po načinu korišćenja garaža, površine 24m², vrt 2.klase površine 868m², te u „V“ listu zgrada 1, garaža, spratnosti P, površine 24m², sa posebnim dijelom, garaža, PD1, spratnosti P, površine 23m², upisan Kljajić Luka David, u obimu 1/1, čiji osnov sticanja: održaj, poklon.-----
U „G“ listu zabilježba - nema dozvolu.-----

Notar je u skladu sa članom 12 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti izvršila uvid u sajt Uprave za nekretnine PJ Kotor, dana 26.09.2025.godine i utvrdila da su podaci sadržani u predmetnim

K.D

listovima nepokretnosti identični sa podacima koji se nalaze na sajtu Uprave za nekretnine, kao i da za navedene nepokretnosti ne postoje evidentirani aktivni zahtjevi kod katastarskog operata. Ugovorne strane od notara zahtijevaju da se na osnovu dostavljene dokumentacije sačini ovaj Ugovor i da je potrebno izvršiti i poseban uvid u evidenciju Katastra nepokretnosti.

PREDMET UGOVORA

Čl.1

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da je predmet ovog Ugovora ustanovljavanje prava privremene stvarne službenosti prolaza na dijelu katastarske parcele broj 1793/5, po načinu korišćenja pomoćna zgrada, površine 10m², elektroenergetski objekti površine 9m², neplodna zemljišta površine 78m², upisane u "A" listu Lista nepokretnosti broj 261 KO: Dobrota I, u korist kat parcele 1780, po načinu korišćenja garaža, površine 24m², vrt 2.klase površine 868m², upisane u "A" listu Lista nepokretnosti broj 516 KO: Dobrota I, a sve u skladu sa Skicom lica mjesta, urađena od strane „Geogrid“ DOO Tivat, jun 2025 godine, a koja se ustanovljava radi razloga sto vlasnik povlasnog dobra nema druge mogućnosti da pješice ili motornim vozilom dodje do svoje parcele.

USTANOVLJAVANJE PRAVA SLUŽBENOSTI

Čl. 2

Vlasnik poslužnog dobra, se obavezuje da na poslužnom dobru, uz naknadu shodno Odluci Skupštine Opštine Kotor broj 11-016/24-11741 od 30.05.2024 godine, zasnuje u korist Vlasnika parcele - Sticaoca Opštine Kotor broj 11-016/24-11741 od 30.05.2024 godine, zasnuje u korist Vlasnika parcele - Sticaoca službenosti privremenu stvarnu službenost koja može prestati ukoliko se steknu uslovi da Vlasnik povlasnog dobra može ostvariti pravo prolaza do svoje parcele na povoljniji način i sa manje opterećenja poslužnog dobra, i to na dijelu katastarske parcele broj 1793/5, po načinu korišćenja pomoćna zgrada, površine 10m², elektroenergetski objekti površine 9m², neplodna zemljišta površine 78m², upisane u "A" listu Lista nepokretnosti broj 261 KO: Dobrota I, u dužini i širini shodno Skici lica mjesta, koja je urađena od strane geodetske firme "GEOGRID" DOO Tivat.

SADRŽAJ I OBIM PRAVA SLUŽBENOSTI

Čl.3

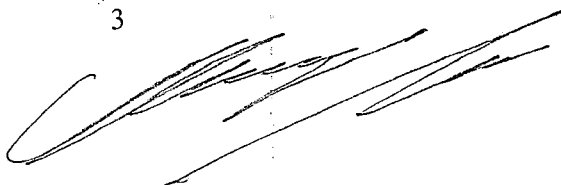
Službenost se ustanovljava na način da: Sticalac službenosti ima pravo da pješice i motornim vozilom prolazi preko poslužnog dobra do svoje parcele, dok se ne steknu uslovi da Vlasnik povlasnog dobra može ostaviti pravo prolaza do svoje parcele na povoljniji način i sa manje opterećenja poslužnog dobra. Vršenje prava službenosti na Poslužnom dobru je prostorno ograničeno i tačno određeno granicama opisanim Skicom lica mjesta, koja je urađena od strane geodetske firme "GEOGRID" DOO TIVAT, koja je priložena uz ovaj Ugovor. Privremena službenost se ustanovljava na period od 1(jedne) godine, sa mogućnošću produženja, ali ne duže od 5(pet) godina.

NAKNADA

Čl.4

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da u skladu sa članom 208 stav 1 Zakona o svojinsko – pravnim odnosima („Sl. list CG“, broj 19/09), Davalac službenosti kao vlasnik Poslužnog dobra ima pravo na naknadu od Sticaoca službenosti u iznosu od 26,40 € (dvadeset šest eura i četrdeset centi) mjesečno,

K.O



odnosno 316,76€ (tri stotine šesnaest eura i sedamdeset šest centi) godišnje, u skladu sa Izvještajem o procjeni – vrijednosti nepokretnosti, izrađen od strane vještaka ekonomsko-finansijske struke Tanje Radović, dipl. ecc. u Budvi, dana 25.08.2025. godine. Ugovorne strane su saglasne da će Vlasnici povlasnog dobra, naknadu na ime ustanovljenja prava službenosti u naprijed navedenom iznosu, isplatiti na žiro račun broj 530-17421-33 kod NLB banke, u roku od 3 (tri) dana od dana zaključenja Ugovora.

Notar je upozorio Davaoca službenosti na mogućnosti njegovog obezbjeđenja u vezi sa obezbjeđenjem svojih prava i potraživanja po ovom Ugovoru, kao što je:-----
-pristajanje Sticaoca službenosti na izvršenje bez odlaganja na cjelokupnoj imovini za iznos neplaćene naknade za uspostavljanje prava službenosti;-----
-davanje saglasnosti za upis prava službenosti na predmetnim nepokretnostima na ime Sticaoca službenosti odmah u Ugovoru, uz istovremeni nalog notaru da izdaje samo djelimične opravke, ovjerene prepise ili prepise koji neće sadržavati saglasnost za upis prava službenosti na predmetnim nepokretnostima do isplate cjelokupne naknade;-----
-mogućnosti davanja saglasnosti za upis prava službenosti u posebnoj ispravi, koja će biti predata katastru nepokretnosti, tek kada se isplati cjelokupna naknada.-----

Nakon upozorenja notara u pogledu mogućnosti obezbjeđenja Ugovornih strana vezano za dospelost predmetne naknade, vlasnik poslužnog dobra izjavi da daje saglasnost za upis stvarne službenosti, (CLAUSULU INTABULANDI), da se odmah izda cjeloviti opravak Ugovora i izvrši zabilježba u „G“ listu, te da snosi sve posljedice i rizike vezano za takvo postupanje.

-----OBAVEZA STICAOCA SLUŽBENOSTI-----

-----Čl.5-----

Sticalac službenosti je dužan da pravo službenosti vrši na način kojim se najmanje tereti Poslužno dobro.

-----ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE-----

-----Čl.6-----

-Davalac službenosti garantuje za pravne nedostatke na predmetnoj nepokretnosti, a naročito da je predmetna nepokretnost njegova isključiva svojina i da na njoj ima pravo raspolaganja, da na predmetnoj nepokretnosti treća lica ne polažu stvarno ili obligaciono pravo, te da se oko predmetne nepokretnosti ne vodi sudski spor ili upravni spor, koji bi sprječavao Sticaoca službenosti da uspostavi i vrši pravo službenosti iz ovog ugovora. U slučaju da se sudski ili upravni postupci ili sporovi koji se odnose na predmetnu nepokretnost, a koji bi mogli da ugroze uspostavljanje ili vršenje prava službenosti po ovom ugovoru u korist Sticaoca službenosti, Davalac službenosti se obavezuje da preduzme sve potrebne mjere u cilju otklanjanja pravnih nedostataka i garantuje nesmetano obavljanje i vršenje prava službenosti.-----
Davalac službenosti garantuje Sticaocu službenosti punu zaštitu od evikcije te se obavezuje da u slučaju postojanja pravnih i drugih nedostataka o svom trošku ukloni sve eventualne smetnje.-----
Davalac službenosti izjavljuje da mu nikakvi skriveni nedostaci na Poslužnom dobru nisu poznati.-----

-----SAGLASNOST ZA UKNJIŽBU (CLAUSULA INTABULANDI)-----

-----Čl.7-----

Vlasnik poslužnog dobra je saglasan da se kod Uprave za nekretnine PJ Kotor, bez njegovog daljeg pitanja i saglasnosti, na osnovu ovog notarskog zapisa, u „G“ listu Lista nepokretnosti 261 KO: Dobrota I, na teret dijela katastarske parcele broj 1793/5, po načinu korišćenja pomoćna zgrada, površine 10m2,

K.D



elektroenergetski objekti površine 9m², neplodna zemljišta površine 78m², upiše u korist Vlasnika povlasnog dobra katastarske parcele broj 1780, po načinu korišćenja garaža, površine 24m², vrt 2.klase površine 868m², upisane u "A" listu Lista nepokretnosti broj 516 KO: Dobrota I, Kljajić Davida, PRAVO SLUŽBENOSTI (privremene i stvarne) PROLAZA, na rok od 1(jedne) godine sa mogućnošću produženja, ali ne duže od 5(pet) godina, radi prava prolaza pješice i motornim vozilom, na način prikazan Skicom lica mjesta, koja je urađena od strane geodetske firme "GEOGRID" DOO TIVAT.

Ugovorne strane su saglasne da se predmetna službenost može brisati izjavom vlasnika povlasnog dobra uz prethodnu saglasnost vlasnika poslužnog dobra ili samo izjavom vlasnika poslužnog dobra, nakon proteka vremena za koju je ista službenost ustanovljena.

-----TROŠKOVI I POREZI-----

-----Čl.8-----

Notar je podučio stranke da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom, odgovaraju solidarno i da mogu drukčije ugovoriti, pa nakon toga, stranke izjavljuju da troškove ovog notarskog zapisa, troškove upisa prava službenosti i druge troškove u vezi s tim, snosi Sticalac službenosti.

Osnov za izračunavanje visine notarske naknade za ovu notarsku obradu je vrijednost povlasnog dobra-katastarske parcele broj 1780, upisana u „A“ listu Lista nepokretnosti broj 516 KO: Dobrota I, iznos 44.600,00€ (četrdesetčetiri hiljade i šest stotina eura), što je utvrđeno po kazivanju vlasnika Povlasnog dobra te procjene vrijednosti poslužnog dobra.

-----POUKE I UPOZORENJA-----

-----Čl.9-----

Pored pouka i upozorenja na domete, značaj i pravne posljedice ovog pravnog posla, kao i pouka i upozorenja iznijetih u prethodnim tačkama ovog notarskog zapisa notar je poučio i upozorio stranke i na sljedeće:

- da se pravo službenosti na predmetnim nepokretnosti stiće tek upisom u katastar nepokretnosti;
- da će notar po službenoj dužnosti otprijeti ovaj ugovor-notarskog zapisa dostaviti nadležnim upravama da uspostavljen pravo stvarne službenosti tereti poslužno dobro bez obzira na to ko je svakodobni vlasnik povlasnog dobra;
- da se stvarna službenost mora vršiti na način kojim se najmanje opterećuje poslužno dobro;
- da stvarna službenost može prestati u slučajevima predviđenim zakonom, a u konkretnom slučaju je uspostavljena na neodređeno vrijeme;
- da u slučaju podjele povlasnog dobra stvarna službenost ostaje u korist svih njenih djelova, a u slučaju podjele poslužnog dobra stvarna službenost ostaje samo na njenim djelovima na kojima je vršena.

-----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 ispravku dostavi Upravi za katastar i državnu imovinu i strankama.

Od ovog notarskog zapisa OTPRAVAK IZVORNIKA dobijaju:

- Davalac službenosti (1x);
- Sticalac službenosti (1x);
- Uprava za nekretnine Područna jedinica Kotor (1x);
- Poreski organ opštine Kotor (1x).

K.D

5

Naknada za rad notara obračunata je po tarifnom broju 1 stav 4 Tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara (Službeni list CG br.6/12) u iznosu od 151,25€. Naknada za rad notara obračunata je u iznosu od 125,00€. U naknadu je uračunat PDV od 21%, u iznosu od 26,25€.

Notar je pročitala Ugovornim stranama ovaj akt, te se neposrednim pitanjima uvjerila da sadržaj ovog notarskog zapisa odgovara njihovoj volji, nakon čega Ugovorne strane izjavljuju da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, koji kao takav, potpisuju u prisustvu notara, nakon čega ovaj akt potpisuje i notar.

U Budvi, dana 26.09.2025. (dvadeset šestog septembra dvijehiljadedvadespete) godine u 13,30h (trinaest časova i trideset minuta).

VLASNIK ZEMLJIŠTA- POSLUŽNOG DOBRA
OPŠTINA KOTOR, koju zastupa Punomoćnik V.D Sekretar Sekretarijata
za imovinsko pravne poslove Mikijelj Ivan

VLASNIK POVLASNOG DOBRA - STICALAC SLUŽBENOSTI:
Kljajić David

Kljajić David

NOTAR:
MITROVIĆ MILENA

Milena Mitrović

