



NOTARSKA KOMORA  
CRNE GORE

Ul. Ulcinjska br. 7C, Gorica C, 81 000 Podgorica, Crna Gora  
Tel: +382(0)20 264 650; +382(0)20 264 644; Fax: +382(0)20 264 651  
Mob. tel: +382(0)69 151 700; +382(0)67 635 688  
E-mail: [notaricg@notarskakomora.me](mailto:notaricg@notarskakomora.me)  
[www.notarskakomora.me](http://www.notarskakomora.me)

***Komisija za stručnu edukaciju notara***

***Broj 17/2021***

***Dana 16.04.2021. godine***

Komisija za stručnu edukaciju notara Notarske komore Crne Gore, u sastavu: ***Milonja Veljić***, notar sa službenim sjedištem u Beranama, predsjednik Komisije, ***Radojka Nikolić***, ***mr Danijela Vukčević***, ***mr Miodrag Pešić*** i ***dr Velibor Korać***, članovi Komisije, na sastanku Komisije koja je održana 16.04.2021. godine, povodom pitanja ***Sonje Radović***, notarke sa sjedištem u Podgorici, „***Da li je notar prilikom zaključenja predugovora ili ugovora o prodaji, posebnog dijela objekta u izgradnji, dužan da provjeri da li je investitor ispunio uslove građenja iz člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, na način što će zahtijevati da Investitor notar u dostavi Zapisnik Urbanističko građevinske- inspekcije, Ministarstva održivog razvoja i turizma, kojim se potvrđuje da je prijava građenja podnesena u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, ili pravni posao može zaključiti samo na osnovu prijave građenja, bez zapisnika Urbanističko građevinske- inspekcije?***“, na osnovu člana 5 Pravilnika o radu Komisije za stručnu edukaciju notara Notarske komore Crne Gore br. 1032/17 od 26.05.2017. godine, a u vezi sa članom 3 Pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika o radu Komisije za stručnu edukaciju notara Notarske komore Crne Gore, br. 1733/20 od 12.10.2020. godine, jednoglasno daje sljedeće,

***MIŠLJENJE***

***Nema smetnji da notar, uz potrebna upozorenja, sačini ugovor (predugovor) o prodaji nepokretnosti u izgradnji samo uz postojanje prijave građenja i potrebne dokumentacije iz člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.***

***Obrazloženje***

Princip podučavanja stranaka nalaže dužnost notar u da stranke pouči o pravnim posljedicama sačinjavanja notarskog zapisa. Ovaj princip podrazumijeva obaveze notara da 1) razjasni činjenice, 2) da ispita volju (namjeru) stranka, 3) poduči ih o pravnim posljedicama namjeravanog pravnog posla i 4) takve izjave stranaka potpuno, jasno i određeno unese u notarski akt (Vidi čl. 48. st. 1. i 2. Zakona o notarima, "Sl. list RCG", br. 68/2005 i "Sl. list CG", br. 49/2008 i 55/2016 i 84/2018). Podučavanje o pravnim posljedicama namjeravanog pravnog posla znači da notar mora učesnicima pojasniti pravni značaj njihovih izjava, uslove za nastanak namjeravanog pravnog dejstva i neposredne efekte koji poslom nastaju. Pored toga, notar ima obavezu da stranke upozori i na one okolnosti koje bi mogle da spriječe željena ili

dovedu do neželjnih pravnih dejstava i posljedica. U pogledu sačinjavanja notarskog zapisa o ugovoru o prodaji buduće nepokretnosti postoje dužnosti notara koje se odnose na ispitivanja i nužna upozorenja na određena pravna dejstva ovog pravnog posla. Dakle, notar ispituje i podučava samo o pravnom domašaju ugovora o prodaji buduće nepokretnosti.

Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/2017, 44/2018, 63/2018, 11/2019 - ispr. i 82/2020) se uređuje, između ostalog, način i uslovi izgradnje objekata. Investitor objekat gradi na osnovu same prijave građenja i dokumentacije koja je propisana Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata. Ta dokumentacija sadrži naročito: 1) glavni projekat ovjeren u skladu sa ovim zakonom; 2) izvještaj o pozitivnoj reviziji glavnog projekta; 3) dokaz o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidenta koji je revidovao glavni projekat, u skladu sa ovim zakonom; 4) ugovor o angažovanju izvođača radova; 5) ugovor o angažovanju stručnog nadzora, i 6) dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta (čl. 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata CG). Dakle, uslov za gradnju nije postojanje zapisnika urbanističko-građevinske inspekcije nego prijava građenja i potrebna dokumentacija koju je investitor dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu, u roku od 15 dana prije početka građenja. Takva prijava se objavljuje na internet stranici nadležnog inspekcijskog organa u roku od jednog dana od dana podnošenja (čl. 92. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata CG). Građevinska dozvola nije predviđena važećim Zakonom (osim za složene građevinske objekte, kao što su: putevi, tuneli, mostovi itd.).

Poslove inspekcijskog nadzora u oblasti izgradnje objekata vrši se preko urbanističko-građevinskog inspektora, komunalnog inspektora i drugih inspekcija, gdje urbanističko-građevinski inspektor naročito provjerava, između ostalog, da li je za građenje objekta podnijeta prijava građenja i dokumentacija iz pomenutog člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Rok od 15 dana od prijave je upravo rok u kome je urbanističko-građevinski inspektor dužan da izvrši provjeru, utvrđeno stanje konstatuje u formi zapisnika i isto dostavi investitoru (Čl. 200 st. 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata CG).

U praksi se dešava da nakon početka gradnje zapisnik urbanističko-građevinskog inspektora o utvrđenom stanju ne postoji na gradilištu. Radi se o pravnoj činjenici koja, načelno, nije relevantna za nastanak ugovora o prodaji. Samo postojanje zapisnika ne utiče na punovažnost ugovora o prodaji nepokretnosti u izgradnji, ali je notar dužan da na nedostatak zapisnika upozori stranke i da objasni kupcu kakvi pravni rizici mogu da nastanu u takvim okolnostima. Notar je dužan da upozori kupca nepokretnosti u izgradnji na upravne mjere i radnje (naročito zabranu gradnje) iz člana 201 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata Crne Gore koje je urbanističko-građevinski inspektor dužan da preduzme kada u postupku inspekcijskog nadzora ocijeni da je povrijeđen zakon ili drugi propis. Isto tako, notar treba da poduči ugovorne strane da je jedno od načela inspekcijskog nadzora i načelo preventivnosti. To znači da inspektor obavlja prvenstveno preventivnu funkciju – ukazuje investitorima da uklone utvrđene nepravilnosti u određenom roku, pa tek onda preduzima mjere i radnje kada se preventivno ne može obezbjediti svrha i cilj nadzora (Čl. 6 Zakon o inspekcijskom nadzoru, "Sl. list RCG", br. 39/2003 i "Sl. list CG", br. 76/2009 (čl. 24. nije u prečišćenom tekstu), 57/2011, 18/2014, 11/2015 i 52/2016).



Predsjednik Komisije  
*Milonja Veljić s.r.*