



Predlog za davanje saglasnosti za ustanovljenje prava službenosti prolaza u korist Mike Marić i to na dijelu katastarske parcele broj 384, u površini od 38 m², upisane u list nepokretnosti broj 536, KO Zagora, Opština Kotor

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratila se Milka Marić, zahtjevom za ustanovljenje prava službenosti prolaza na nepokretnosti u svojini države i to:

- na dijelu katastarske parcele broj 384, u površini od 38 m², upisane u list nepokretnosti broj 536, KO Zagora, Opština Kotor,

u cilju dobijanja Urbanističko – tehničkih uslova za izgradnju na katastarskoj parceli broj 395/1, na kojoj parceli stranka ima upisano pravo susvojine u obimu prava 1/2.

Uvidom u dostavljeni zahtjev i dokumentaciju, utvrđeno je da je podnosilac dostavio sljedeću dokumentaciju:

- ✓ Kopiju plana predmetne katastarske parcele, koju je izdala Uprava za nekretnine PJ Kotor, dana 20. februara 2025. godine,
- ✓ List nepokretnosti broj 536, KO Zagora, koji je izdala Uprava za nekretnine PJ Kotor, dana 20. februara 2025. godine,
- ✓ Elaborat geodetskih radova – službenosti prolaza, koji je izradila geodetska organizacija “Geojug” doo Budva, a koji je Uprava za nekretnine PJ Kotor, ovjerila dana 14. maja 2025. godine, uz konstataciju službenog lica te uprave da je elaborat tehnički ispravan.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine zatražilo je izjašnjenja sa aspekta prostornog planiranja Direktoratu za planiranje prostora ovog ministarstva i Sekretarijatu za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor.

Direktorat za planiranje prostora je u izjašnjenju od 27. februara 2025. godine naveo, da se predmetna katastarska parcela nalazi u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore, na prostoru koji je shodno grafičkom prilogu “Plan namjene površina” definisan kao površine naselja.

Kako je uvidom u list nepokretnosti broj 536, KO Zagora, Opština Kotor, utvrđeno da je katastarska parcela broj 384 po načinu korišćenja „pašnjak 4. klase“, to je zatraženo mišljenje sa aspekta nadležnosti, Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede.

Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, dostavilo je izjašnjenje broj: 14-919/25-1232/2, koje je zaprimljeno dana 1. aprila 2025. godine i u istom je navedeno da to ministarstvo sa aspekta svojih nadležnosti, nema smetnji da se predmetnom zahtjevu udovolji, ukoliko to ne remeti njegovu redovnu upotrebu ili neku drugu službenost.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, zatražilo je od Uprave za državnu imovinu da izvrši procjenu vrijednosti predmetne katastarske parcele za potrebe ustanovljenja prava službenosti – **prolaza**, koja je postupila po zahtjevu i dostavila Izvještaj o procjeni vrijednosti zemljišta u postupku ustanovljenja prava službenosti prolaza, broj: 02-012/25-15564, od 19. novembra 2025. godine, a koju je uradila Komisija za procjenu nepokretnosti u državnoj svojini, formirana Rješenjem Uprave za državnu imovinu broj: 02-



012/25-7087, od 27. maja 2025. godine, prema kojem vrijednost pravične naknade za ustanovljenje prava službenosti, iznosi **1.112,46** €.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u:

- Zakonu o državnoj imovini („Sl. list CG“, br. 21/09, 40/11 i 23/25), članu 29 stav 1, kojim je propisano da pokretnim i nepokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada, obzirom da raspolaganje shodno članu 10 tačka 12 Zakona obuhvata i službenost;
- Zakonu o svojinsko – pravnim odnosima („Sl. list CG“, broj 19/09 i 29/25), članu 201 stav 1, članu 202 i članu 208 st. 1 i 2, kojima je propisano da se stvarna službenost zasniva pravnim poslom, odlukom suda ili drugog državnog organa i održajem, da se stvarna službenost na osnovu pravnog posla stiče upisom u katastar ili na drugi odgovarajući način određen zakonom, da ugovor na osnovu koga se stiče stvarna službenost mora biti zaključen u pisanom obliku i ovjeren od nadležnog organa, odnosno notara, te da na zahtjev vlasnika poslužnog dobra, nadležni državni organ utvrđuje i naknadu koju je vlasnik povlasnog dobra dužan da plati vlasniku poslužnog dobra i da vlasnik poslužnog dobra ima pravo na naknadu za ustanovljenu službenost.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine cijeni opravdanim razmatranje predloga za davanje saglasnosti za ustanovljenje prava službenosti prolaza u korist Milke Marić u skladu sa članom 29 stav 1 Zakona o državnoj imovini i čl. 201 stav 1, čl. 202 i čl. 208 st. 1 i 2 Zakona o svojinsko – pravnim odnosima, pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore za ustanovljenje prava službenosti prolaza na nepokretnostima u državnoj svojini, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za ustanovljenje prava službenosti, održavanje neposredne pogodbe, pripremanje Ugovora o ustanovljenju prava službenosti prolaza, dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, te solemnizacija pomenutog Ugovora.

Sastavni dio predloga je i Nacrt ugovora o ustanovljenju prava službenosti prolaza.

-----**UGOVOR O USTANOVLJENJU PRAVA SLUŽBENOSTI**-----

-----("Ugovor")-----

Zaključen između: -----

1. VLADE CRNE GORE – MINISTARSTVA PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE sa sjedištem u Podgorici, Ulica IV Proleterske brigade broj 19, PIB 02760517, koje zastupa ministar _____, od oca _____, rođen _____, dana _____ (slovima) godine, sa prebivalištem u _____, Ulica _____, diplomirani _____, državljanin _____, JMBB _____, lična karta broj _____, izdata od _____, dana _____ (slovima) godine sa rokom važenja _____ (slovima) godina (u daljem tekstu: Vlasnik poslužnog dobra) i-----

2. MILKE MARIĆ, sa prebivalištem na adresi _____ u _____, JMBB _____, lična karta broj _____, izdata od _____, dana _____ (slovima) godine, sa rokom važenja do _____ (slovima) godina (u daljem tekstu: Korisnik poslužnog dobra)-----

(Zajedno nazvani: Ugovorne strane).-----

1. PREDMET PRAVA SLUŽBENOSTI-----

Predmet prava službenosti – Poslužno dobro je nepokretnost koja se nalazi u Opštini Kotor i to dio katastarske parcele broj 384, u površini od 38 m², upisane u list nepokretnosti broj 536, KO Zagora, shodno Elaboratu geodetskih radova – službenosti prolaza, broj 46/2025 koji je izradila geodetska organizacija "Geojug" doo Budva, a koji je Uprava za nekretnine PJ Kotor, ovjerila dana 14. maja 2025. godine pod brojem 106-919/25-Dj-699/1 koji je sastavni dio ugovora (dalje u tekstu "Poslužno dobro").--

2. USTANOVLJENJE STVARNE SLUŽBENOSTI-----

Vlasnik Poslužnog dobra ustanovljava stvarnu službenost na Poslužnom dobru iz člana 1. ovog ugovora u korist Korisnika Poslužnog dobra, radi prolaza na nepokretnosti koja se nalaze u Opštini Kotor, na period od 5 (pet) godina, u skladu sa koordinatama tačaka ovjerenog Elaborata geodetskih radova – službenost prolaza broj 46/2025, od 14. maja 2025. godine.-----

3. CILJ I NAČIN USTANOVLJAVANJA PRAVA STVARNE SLUŽBENOSTI-----

3.1. Službenost se ustanovljava na način da najmanje tereti Poslužno dobro, a da Korisniku Poslužnog dobra, garantuje sledeće:-----

(a) korisnik poslužnog dobra ima pravo prolaza pješke i motornim vozilom preko predmetne katastarske parcele na Poslužnom dobru, za koje svrhe se ustanovljava pravo službenosti;-----

(b) korisnik poslužnog dobra ima pravo na nesmetan pristup do nepokretnosti radi korišćenja puta, za potrebe nesmetanog prolaza;-----

3.2. Korisnik poslužnog dobra je u obavezi da se prilikom vršenja svog prava ponaša sa pažnjom dobrog domaćina, isto ostvaruje na način da ne pričinjava štetu na poslužnom dobru i da nakon isteka roka na koji se službenost ustanovljava vrati poslužno dobro u prvobitno stanje.-----

4. NAKNADA-----

4.1. U skladu sa članom 208 stav 1 Zakona o svojinsko – pravnim odnosima („Službeni list Crne Gore“, broj 19/09 i 29/25), Vlasnik Poslužnog dobra ima pravo na naknadu u iznosu od 1.112,46 €, (jedna-hiljada-jedna-stotina-dvanaest-eura-i-četrdeset-šest-centi), koja odgovara procijenjenoj vrijednosti nepotpune eksproprijacije u skladu sa Izvještajem o procjeni vrijednosti zemljišta u postupku ustanovljenja prava službenosti prolaza, broj: 02-012/25-15564, od 19. novembra 2025. godine, a koju je uradila Komisija za procjenu nepokretnosti u državnoj svojini, formirana Rješenjem Uprave za državnu

imovinu broj: 02-012/25-7087, od 27. maja 2025. godine i koji predstavlja predmet ovog ugovora.-----

4.2. Ugovorne strane saglasno konstatuju da je Korisnik Poslužnog dobra uplatio naknadu iz člana 4.1. Ugovora na račun Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj 832-52009-49, sa naznakom "Prihodi na osnovu naknade za ustanovljenje prava službenosti na nepokretnostima u državnoj svojini", o čemu je kao dokaz dostavilo uplatnicu Vlasniku Poslužnog dobra.-----

5. POSEBNE DUŽNOSTI UGOVORNIH STRANA -----

5.1. Vlasnik Poslužnog dobra se obavezuje da će Korisniku Poslužnog dobra nakon potpisivanja ovog ugovora obezbijediti nesmetan pristup na Poslužnom dobru, radi prava prolaza.-----

6. IZJAVE I GARANCIJE -----

6.1. Vlasnik Poslužnog dobra ovim izjavljuje i garantuje Korisniku Poslužnog dobra da ima potrebno ovlašćenje da zaključi i izvrši ovaj ugovor i bilo koji drugi dokument koji se odnosi na i/ili je u vezi sa ovim ugovorom (bez saglasnosti bilo koje treće strane) koji, kada se potpiše postaje punovažna, obavezujuća i sprovodljiva obaveza ugovornih strana u skladu sa propisanim uslovima.-----

6.2. Vlasnik Poslužnog dobra garantuje da ima pravo da ustanovi pravo službenosti prolaza na Poslužnom dobru u korist Korisnika Poslužnog dobra, u skladu sa važećim propisima.-----

6.3. Vlasnik Poslužnog dobra ovim izjavljuje i garantuje Korisniku Poslužnog dobra, da u momentu realizacije ovog ugovora ne postoje nikakvi sudski sporovi ili drugi postupci u toku ili zaprijećeni protiv ili koji utiču na Vlasnika Poslužnog dobra pred bilo kojim sudom ili arbitražnim sudom ili državnim organom, koji na bilo koji način osporavaju ili pokušavaju da spriječe, mijenjaju ili materijalno odlažu realizaciju ovog ugovora ili bilo kog drugog dokumenta u kojima je Vlasnik Poslužnog dobra strana i ne postoje okolnosti koje bi vjerovatno dovele do bilo kog takvog sudskog spora, postupka, istraživanja ili drugog postupka. -----

6.4. Vlasnik Poslužnog dobra izjavljuje i garantuje Korisniku Poslužnog dobra da su preduzete sve radnje koje se zahtijevaju od Vlasnika Poslužnog dobra da bi punovažno ovlastio potpisivanje i upis i izvršenje svih prava i obaveza na osnovu ili, zavisno od slučaja, u skladu, sa ovim ugovorom ili bilo kojim drugim dokumentom koji proizilazi iz ili je u vezi sa ovim ugovorom.-----

6.5. Vlasnik Poslužnog dobra izjavljuje i garantuje Korisniku Poslužnog dobra da, osim Zaključka Vlade Crne Gore broj: _____ od __. __. _____. (slovima) godine, nije potrebna nikakva saglasnost ili odobrenje, obavještenje ili registracija kod bilo kojih državnih ili drugih organa od strane Vlasnika Poslužnog dobra u vezi sa potpisivanjem ovog ugovora ili preduzimanja bilo kojih radnji predviđenih u istom.-----

6.6. Korisnik Poslužnog dobra je upoznat da će na osnovu ovog ugovora, u "G" listu lista nepokretnosti, opisanim tačkom 1. ovog ugovora, biti **evidentiran teret – zabilježba uspostavljanja prava službenosti prolaza u korist Korisnika Poslužnog dobra i to na dijelu katastarske parcele broj 384, u površini od 38 m², upisane u list nepokretnosti broj 536, KO Zagora.**-----

7. CLAUSULA INTABULANDI -----

Vlasnik Poslužnog dobra je saglasan, da se bez njegovog daljeg učešća, prisustva, posebnog odobrenja i saglasnosti, bez ikakvih daljih uslova i ograničenja, kod Uprave za nekretnine - Područne jedinice Kotor, Korisnik Poslužnog dobra uknjiži kao nosilac prava službenosti prolaza na nepokretnosti iz člana 1. ovog ugovora, a kako je opisano u tačkama 2,3 i 6 ovog Ugovora.-----

8. TROŠKOVI-----

Naknadu za rad notara i ostale troškove vezane za ustanovljenje prava službenosti prolaza nad

Poslužnim dobrom snosi Korisnik Poslužnog dobra.-----

9. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE -----

9.1. Ugovorene strane su saglasne da je ovaj ugovor zaključen u odsustvu prinude, prijetnje, prevare, stvarne i pravne zablude, te da predstavlja slobodno izraženu volju Ugovornih strana, koje su upoznate sa svim zakonskim rizicima ovog pravnog posla, ali Ugovorne strane saglasno konstatuju da je sadržina ovog ugovora dovoljna za njegovu punovažnost, te da će se u slučaju potrebe, ugovor tumačiti u skladu sa zakonskim odredbama kao i principima dobrih poslovnih običaja i poslovnog morala.-----

9.2. Za sve eventualne sporove oko realizacije ovog Ugovora nadležan je Osnovni sud u Kotoru.-----

10. PRIMJERC I UGOVORA -----

Ovaj ugovor nakon solemnizacije od strane ovlašćenog notara biće dostavljen:

Korisniku Poslužnog dobra (1) -----

Vladi Crne Gore – Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine (1) -----

Upravi za nekretnine – Centrali (1) -----

Upravi za nekretnine – Područnoj jedinici Kotor (1)-----

Poreskoj upravi–Područnoj jedinici Kotor (1) -----

Državnoj revizorskoj instituciji (1)-----

Zaštitniku imovinsko - pravnih interesa Crne Gore (1)-----

Vrhovnom državnom tužilaštvu (1) -----

UGOVARAČI:

VLASNIK POSLUŽNOG DOBRA:

Vlada Crne Gore-Ministarstvo prostornog
planiranja, urbanizma i državne imovine
Ministar

KORISNIK POSLUŽNOG DOBRA:

Milka Marić